

## Die Lebensbedingungen Wohnen und Freiraumqualität - vergleichende Untersuchungen von Stadtgebieten in Bonn und Dresden

Roch, Isolde; Banse, Juliane; Effenberger, Karl-Heinz

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

**Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:**

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Roch, I., Banse, J., & Effenberger, K.-H. (2010). Die Lebensbedingungen Wohnen und Freiraumqualität - vergleichende Untersuchungen von Stadtgebieten in Bonn und Dresden. In M. T. W. Rosenfeld, & D. Weiß (Hrsg.), *Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zwischen Politik und Marktmechanismus: empirische Befunde aus den Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen* (S. 33-70). Hannover: Verl. d. ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-361819>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

*Isolde Roch, Juliane Banse, Karl-Heinz Effenberger*

**Die Lebensbedingungen Wohnen und Freiraumqualität –  
Vergleichende Untersuchungen von Stadtgebieten  
in Bonn und Dresden**

S. 33 bis 70

Aus:

Martin T. W. Rosenfeld, Dominik Weiß (Hrsg.)

**Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse  
Zwischen Politik und Marktmechanismus**

Empirische Befunde aus den Ländern Sachsen,  
Sachsen-Anhalt und Thüringen

Arbeitsmaterial der ARL 351

Hannover 2010

Isolde Roch, Juliane Banse, Karl-Heinz Effenberger

# **Die Lebensbedingungen Wohnen und Freiraumqualität – Vergleichende Untersuchungen von Stadtgebieten in Bonn und Dresden**

## **Gliederung**

- 1 Einleitung
- 2 Ergebnisse aus den Fallstudien Bonn und Dresden
  - 2.1 Wohnungsbestandsqualitäten in den Stadtgebieten
  - 2.2 Freiraumqualitäten
  - 2.3 Zufriedenheit und Wünsche zum Wohnen und Wohnumfeld
  - 2.4 Freiraumnutzung und Entwicklungswünsche der Bevölkerung
- 3 Empfehlungen für die Entwicklung wertgleicher Bedingungen

## **Literatur**

## **1 Einleitung**

Sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland stehen zunehmend die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, der Wohnungsleerstand, die Zunahme von Brachflächen und damit verbunden Stadtumbaustrategien im Mittelpunkt der städtebaulichen und wohnungspolitischen Diskussion. Demographische Veränderungen führen zu veränderten Nachfragestrukturen und Nutzerpräferenzen. Darüber hinaus kommt es in schrumpfenden Städten bei Überangeboten auf den lokalen Wohnungsmärkten zu umfangreichen Nutzungs- und Funktionsverlusten innerstädtischer Flächen. So wurden in Ostdeutschland seit dem Jahr 2000 über 200 000 Wohnungen abgerissen. Das kann einerseits den Verlust von Lebensqualität und gesellschaftlichen Werten bedeuten. Andererseits können auch Möglichkeiten und Chancen entstehen, die Wohnqualität und die Umweltqualität in den Städten zu verbessern. Zum Beispiel könnte das Wohnumfeld durch Nachnutzung der Brachflächen den sich verändernden Nachfragestrukturen qualitativ angepasst und die städtische Freiraumstruktur neu überdacht werden. Durch zusätzliche Nutzungsangebote von Brachflächen<sup>1</sup> im wohnungsnahen Bereich könnte insbesondere die Freiraumqualität profitieren durch bedarfsgerecht gestaltete Angebote.

Unter den Bedingungen von Schrumpfung und Stagnation werden sich Strategien der Stadtentwicklung noch stärker an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren müssen. Eine qualitative Aufwertung der Stadtgebiete im Wettbewerb um die Bewohner stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen und setzt Analysen zur Bestandssituation und zu Nachfrageentwicklungen voraus (Hutter 2005: 38). Bezüglich der Nachfrageentwicklungen ist von besonderem Interesse, welche Bedeutung das Vorhandensein

---

<sup>1</sup> Der gegenwärtige Bestand an Brachflächen liegt in Dresden bei etwa 1.500 ha. Das entspricht der Größe des Zentrumsbereiches bzw. 14 % aller Bauflächen in Dresden (vgl. Wurff 2008).

einzelner Wohnungs- und Wohnlagemerkmale für die Bewohner hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass es Merkmale der Wohnung, des Wohnumfeldes und der Freiräume gibt, die für die Bewohner sehr wichtig sind. Ihr Vorhandensein und ihre Qualität kann die Entscheidung für die Wohnung und den Wohnstandort positiv beeinflussen. Angemessene, nachfragegerechte Wohnungs- und Gebäudecharakteristika sind eine Grundvoraussetzung für Wohnzufriedenheit und selbst gewählte Lebensqualität. Bisherige Untersuchungen haben gezeigt, dass in Deutschland für Ost und West im siedlungsstrukturellen Vergleich sich „außerordentlich übereinstimmende Muster hinsichtlich der Lebensbedingungen, die man an seinem Wohnort für wichtig hält“ herausgebildet haben (Böltken, Meyer 2002: 1). Für Untersuchungen in ost- und westdeutschen Städten stellt sich insofern die interessante Frage, welche Prioritäten die Wohnbevölkerung und definierte Gruppen bezüglich der Wohnung, des Wohnumfeldes und der Freiraumnutzung und -gestaltung setzen. Des Weiteren sind Unterschiede und Gemeinsamkeiten von Interesse und die Gründe, die dafür anzuführen sind. Freiräume gelten längst wie die Wohnbedingungen als Qualitätsmerkmale für Städte in der Wahrnehmung (vgl. Roch, I. 2006). Darüber hinaus erlangen Freiräume zunehmend an Bedeutung für die Kommunikation von Bevölkerungsgruppen (vgl. Roch, C. 2005).

Die Bewertung der Freiräume und der Wohnsituation der Bevölkerung wird durch die jeweilige Lebensphase, in der sich der Haushalt befindet, beeinflusst. Je nach Lebenszyklusphase korrespondierend zur Haushaltsform sind Unterschiede in der Wohnungsverversorgung (Metzmacher, Waltersbacher 1997), in den Umzugsplänen (Osenberg 1997: 774) und in den Nutzungsanforderungen an Wohnung und Wohnumgebung (Gierisch et al. 1993: 8; Roch 2002) nachzuweisen. Unterschiede sind festzustellen in der Wohnungsverversorgung zwischen Ost- und Westdeutschland. In den vergangenen Jahren haben sich diese Unterschiede bei den jüngeren Altersgruppen durch Umzüge und Eigentumsbildung in Ostdeutschland abgeschwächt. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich deutlich angenähert. Dagegen sind deutliche Unterschiede in den Wohnbedingungen nach wie vor bei den älteren Bevölkerungsgruppen über 60 Jahre zu beobachten. Diese beziehen sich in erster Linie auf Indikatoren wie Wohneigentumsquote, Wohnungsgröße und Mietbelastung.

Diesen Besonderheiten und Gemeinsamkeiten von Bevölkerungsgruppen und zwischen Ost und West wurde durch Forschungen in den Fallbeispielen Bonn und Dresden nachgegangen. Dazu wurde jeweils eine Befragung in Dresden und in Bonn als strukturell ähnlichen Städten durchgeführt. Die größte strukturelle Ähnlichkeit wurde unter 116 kreisfreien Städten anhand nachfolgender Merkmale geprüft und festgestellt (Thinh 2008: 167):

- Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Stadtfläche [%]
- Anteil der Freiraumfläche an der Stadtfläche [%]
- Erholungsfläche (31.12.1996) [m<sup>2</sup> je Einwohner]
- Freiraumausstattung [m<sup>2</sup> Freiraumfläche je Einwohner]
- Öko-Wert der Stadt
- Versiegelungsgrad [%]
- Bevölkerungsdichte [Einwohner je km<sup>2</sup> Stadtfläche]
- Siedlungsdichte [Einwohner je ha Siedlungs- u. Verkehrsfläche]
- Arbeitslosenquote IV. Quartal 1996 [%]
- Bodenpreis in Form von Kaufwerten für baureifes Land [€/m<sup>2</sup>]

- Bruttowertschöpfung [€ je m<sup>2</sup> Siedlungs- u. Verkehrsfläche]
- Bruttowertschöpfung [€ je m<sup>2</sup> Stadtfläche]

Diese Kenngrößen charakterisieren das ökologische und das ökonomische Leistungsvermögen einer Stadt (Thinh 2008: 168). Sowohl Dresden als auch Bonn sind ehemalige Residenzstädte und Städte am Fluss. Dresden ist eine ostdeutsche Stadt mit langjährig sinkenden Bevölkerungszahlen. Sie verlor durch Geburtendefizit und Wanderungsverluste zwischen 1990 und 1998 jährlich im Mittel 1 % ihrer Einwohner. Seit 1999 stagniert bzw. wächst die Bevölkerung. Ende 2005 hatte die Stadt Dresden 487.199 Einwohner. Bis 2020 wird eine leichte Zunahme der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um 3,6 % prognostiziert (Stadt Dresden 2006). Mit Bonn wurde im Vergleich dazu eine westdeutsche Stadt gewählt, deren Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren nur leicht gesunken ist bzw. stagnierte und die seit 2000 wieder an Einwohnern gewonnen hat. Mit einer Bevölkerungszahl von 314.020 erreichte die Stadt Ende 2005 wieder das Niveau der frühen 1990er Jahre (Stadt Bonn 2006). Bis 2020 wird eine Zunahme der Bevölkerung um rund 6,8 % prognostiziert (Statistisches Landesamt NRW 2007).

Für die Untersuchungen war ein gesamtstädtischer Ansatz nicht ausreichend. Die Ermittlung der angestrebten Erkenntnisse für den zielgerichteten Umbau der Wohnbedingungen und Freiräume bedurfte kleinräumiger Erhebungen und Bewertungen neben der Ermittlung von Verhaltensweisen und Bedarfen der ansässigen Bevölkerung. So wurde den Untersuchungen eine teilräumliche Gliederung in Stadtgebietstypen zugrunde gelegt. Gemeinsam mit den Stadtplanungsämtern wurden jeweils sechs bzw. sieben Stadtgebiete als Repräsentanten für differenzierte Gebietstypen in Großstädten ausgewählt (Tab. 1).

Die ausgewählten Gebiete, die in ähnlicher Art und Weise in beiden Städten unter differenzierten Rahmenbedingungen städtischer Entwicklung vorkommen, werden als Repräsentanten teilstädtischer Gebietstypen betrachtet. Kriterien für die Auswahl der Untersuchungsgebiete waren die Vergleichbarkeit der Funktionen, die bauliche Gestaltung und Freiraumausstattung in Korrespondenz mit dem Baualter der Wohngebäude sowie eine vergleichbare Größe der Einwohnerzahl. In den ausgewählten Gebieten erfolgte eine Situationsanalyse durch Begehung und Erhebung ausgewählter Merkmale des Freiraumes und des Wohnungsbestandes. Die in den Gebieten durchgeführten Bewohnerbefragungen ergaben in Dresden 674 und in Bonn 504 auswertbare Fragebögen. Anteilig wurden damit in Dresden 9,1 % und in Bonn 6,8 % der bewohnten Wohnungen in den Untersuchungsgebieten erfasst. Folgende Bevölkerungsgruppen wurden unterschieden:

- Junge Haushalte mit offener Familienplanung
- Junge Wohngemeinschaften
- Erwerbshaushalte
- Rentnerhaushalte
- Familienhaushalte in der Expansions- oder Konsolidierungsphase und in der abgeschlossenen Familienphase
- Alleinerziehende

Tab. 1: Übersicht der Untersuchungsgebiete mit Kurzbeschreibung

Gebietstyp	Gebietsname	Kurzbeschreibung
Zentrum	Dresden-Innere Altstadt	Kerngebiet; gemischte Baualtersstruktur; Wohnen, Gewerbe, Kultur und Einzelhandel
	Bonn-Stadtzentrum	
Gründerzeit	Dresden-Pieschen	Innerstädtisch; Bebauung aus den Jahren 1870 bis 1918; geschlossene und offene Blockrandbebauung; durch Neubau geschlossene Baulücken
	Bonn-Südstadt	
1950/60er Jahre	Dresden-Seevorstadt	Innerstädtisch; Bebauung der 1950er und 1960er Jahre; überwiegend drei- bis sechsgeschossige Zeilenbebauung
	Bonn-Reutersiedlung	
Großsiedlung	Dresden-Prohlis	Randstädtisch; Baualtersgruppe 1970 bis 1989; überwiegend sechsgeschossig; industrielle Bauweise
	Bonn-Tannenbusch	
1980er Jahre	Dresden-Räcknitzhöhe	
Villenbebauung	Dresden-Blasewitz	Randstädtisch; Baualtersgruppe 1890 bis 1930; Nachverdichtung durch Neubau; überwiegend zweigeschossige Einzelhausbebauung (Villen)
	Bonn-Bad Godesberg	
Eigenheimsiedlung	Dresden-Dölzschen	Randstädtisch; gemischte Baualtersstruktur; ein- bis zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung sowie freistehende Einfamilienhäuser, teilweise auch kleinere Mehrfamilienhäuser
	Bonn-Ippendorf	

Quelle: Banse et al. 2005

Zielstellung des vorliegenden Beitrages ist es, für die ausgewählten Stadtgebiete und Bevölkerungsgruppen im Ost-West-Vergleich die relevanten Lebensqualitäten Wohnen und Freiraumnutzung zu erörtern sowie dabei Potenziale für die Stadtentwicklung für Bonn und Dresden darzustellen. Daraus abgeleitet werden Gemeinsamkeiten und Besonderheiten dieser Lebensqualitäten und Ansätze für gleichwertige Entwicklung. Dieser Zielsetzung liegt folgende Gliederung des Beitrages zugrunde: Eingangs werden die Lebensqualitäten Freiraum- und Wohnungsbestand sowie Wohnumfeld vorgestellt und auf die o. g. Stadtgebietstypen bezogen. Ergänzt wird diese Darstellung in Kapitel 2 durch Befragungsergebnisse zur Nutzung und Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen und Freiräumen. Die Verknüpfung der Ergebnisse mit aktuellen Fragen der Stadtentwicklung erfolgt in Kapitel 3. Dabei stehen die Qualitäten des Wohnungsbestandes, des Wohnumfeldes, der Freiräume, die kleinräumigen Bewohnerstrukturen sowie die Wohn- und Freiraumpräferenzen ausgewählter Nutzergruppen im Mittelpunkt. Empfehlungen zur Entwicklung wertgleicher Bedingungen runden den Beitrag ab.

## 2 Ergebnisse aus den Fallstudien Bonn und Dresden

### 2.1 Wohnungsbestandsqualitäten in den Stadtgebieten

Im Rahmen des Stadtumbaus sind Kenntnisse zu den Potenzialen des Wohnungsbestandes lokaler Wohnungsmärkte notwendig. Diese Potenziale werden u. a. in der Qualität der Wohngebäude und Wohnungen gesehen. Die Begehung und die Befragung des IÖR im Jahr 2003 und 2004 in den Städten Dresden und Bonn lieferten Informationen für eine Charakteristik der Wohnungsbestandssituation und eine Bewertung des Wohnungsbestandes aus der Sicht der Bewohner in einem Zentrumsgebiet, Gründerzeitgebiet, Gebiet der 1950/60er Jahre, Gebiet in einer Großsiedlung der 1970/80er Jahre, einem Villengebiet und einer Eigenheimsiedlung als Repräsentanten teilstädtischer Räume (vgl. auch Tab. 1). Im Wesentlichen stützen diese Ergebnisse die Unterschiede der Wohnungsbestandsqualitäten zwischen Ost- und Westdeutschland. Deutlich werden allerdings auch Gemeinsamkeiten zwischen den Stadtgebieten.

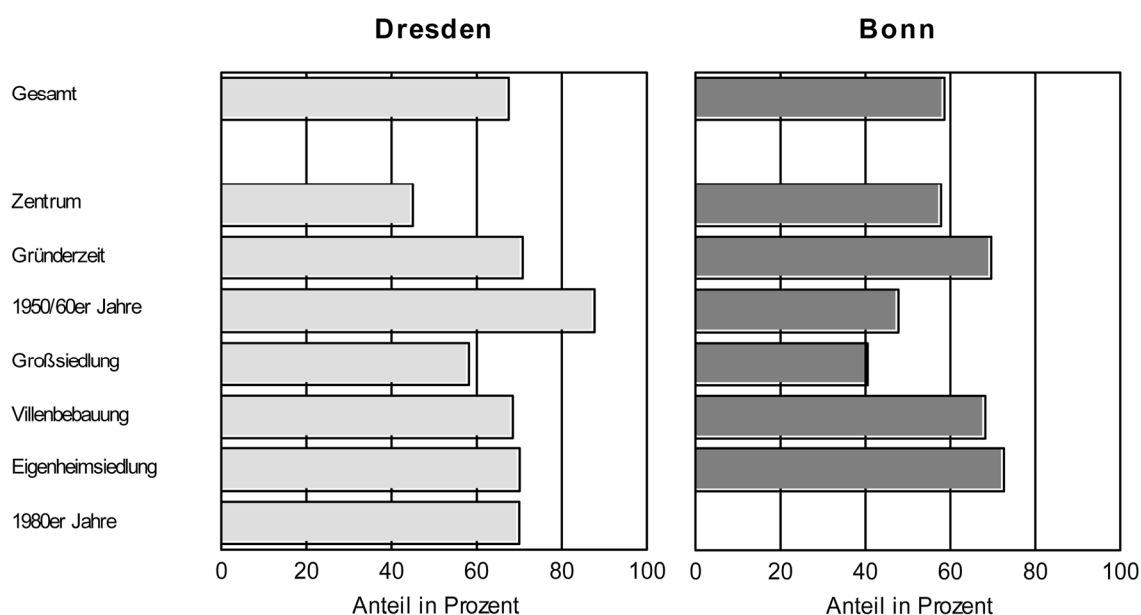
Die Charakteristik des Wohnungsbestandes in den Stadtgebieten bezieht sich in erster Linie auf die Art und das Alter der Bebauung, den Bauzustand der Wohngebäude, die Ausstattung der Wohnungen und die Wohnungsgrößen. In den beiden *Zentren* ist in exponierter Lage eine Mischung von Wohnen mit einem hohen Angebot an kulturellen Einrichtungen, Handelseinrichtungen und Gaststättengewerbe vorhanden. Vorherrschend ist eine geschlossene Blockbebauung. Das Zentrum von Dresden wurde 1945 fast vollständig zerstört und in den 1950er Jahren neu errichtet. Das Bonner Zentrum ist deutlich differenzierter in der Baualtersstruktur. Es gibt mehrheitlich (80%) alte, vor 1918 entstandene Gebäude, wenige aus den Baujahren 1919 bis 1945 sowie nach dem Krieg neu geschaffene Plätze und moderne Gebäude. Stadtbildprägend sind die Großbauten verschiedener Epochen. Die *Gebiete der Gründerzeit* sind sich ähnlich in der Anordnung der Gebäude (meist geschlossene Blockrandbebauungen, zum Teil auch offenen Strukturen), der Geschosshöhe (3 bis 4 Geschosse) und im Baualter der Gebäude. Im Bonner Gebiet erscheint die Architektur der Gebäude insgesamt etwas anspruchsvoller. Im Dresdner Gebiet fallen gewerbliche Nutzungen auf sowie anderweitige Baumaßnahmen in den Höfen. Die *Gebiete der 1950/60er Jahre* sind durch den für diese Epoche typischen Baustil und die flächenmäßig relativ kleinen Wohnungen charakterisiert, während in den beiden *Großsiedlungen* wie auch im Gebietstyp der 1980er Jahre typische Plattenbauten überwiegen. Die Großsiedlungen entstanden hauptsächlich in den 1960er und 1970er Jahren mit hoher Geschoszahl und vergleichsweise geringer Bebauungsdichte. Die Qualität der *Villenviertel* ist bestimmt von den großzügigen Gebäuden und der gestalterischen Qualität der Straßenräume. Beide Gebiete sind in der Art ihrer Bebauung, dem Baualter, der Geschossigkeit und der Dichte weitestgehend vergleichbar. Vorzufinden sind sehr unterschiedliche, aber architektonisch sehr wertvolle Baustile. Neben älteren Gebäuden sind auch kompakte Villen jüngeren Baualters anzutreffen. In den *Eigenheimsiedlungen* überwiegt die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet, sowie vereinzelt kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude in Dresden wurden überwiegend in den 1920/30er Jahren errichtet und sind im Grundstückszuschnitt großzügiger als die Bonner Eigenheimsiedlung, die erst nach dem 2. Weltkrieg entstand.

#### ***Baulicher Zustand der Wohngebäude***

Der Zustand der Wohngebäude wurde durch eine augenscheinliche Bestandsaufnahme und durch die subjektive Einschätzung der Befragten ermittelt. Die Bewertung des Zustandes der Wohngebäude durch die Befragten ist, bezogen auf den Durchschnitt aller Gebiete, zwischen Dresden und Bonn durchaus vergleichbar. Fast zwei Drittel der Be-

fragten schätzen den Zustand des Gebäudes, in dem sie wohnen, als in Ordnung ein,<sup>2</sup> knapp ein Drittel bezeichnet ihn als teilweise in Ordnung und nur etwa fünf Prozent benennen den Zustand ihres Gebäudes als schlecht. Auffällig ist, dass zwischen den einzelnen Stadtgebieten der jeweiligen Stadt noch größere Unterschiede vorhanden sind (Abb. 1). Im Zentrum und der Großsiedlung von Dresden wird der Bauzustand vergleichsweise schlechter als im Durchschnitt eingeschätzt. Nur 45% der Befragten im Zentrum und 58% in der Großsiedlung schätzen ihn als gut in Ordnung ein. Das Wohngebiet der 1950/60er Jahre wurde Ende der 1990er Jahre komplett saniert, von den Bewohnern werden fast 90% der Gebäude als in Ordnung bezeichnet. Im Dresdner Gründerzeitgebiet haben die Sanierungen seit Mitte der 1990er Jahre zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes geführt, sodass über 70% der Befragten den Zustand des von ihnen bewohnten Gebäudes als in Ordnung bezeichnen. Ebenso vergleichbar positiv beurteilt werden die Villenbebauung und die Eigenheimsiedlungen. Eine unterdurchschnittliche Bewertung in Bonn ist bei den Gebieten der 1950/60er Jahre und der Großsiedlung festzustellen. Über die Hälfte aller Bewohner bezeichnet den Bauzustand der Gebäude als nur teilweise in Ordnung bzw. als schlecht. Am besten werden die Eigenheimsiedlung, die Villenbebauung und das Gebiet der Gründerzeit eingeschätzt. Über zwei Drittel der Bewohner bezeichnen ihr Wohngebäude als gut in Ordnung.

Abb. 1: Bauzustand der Wohngebäude „in Ordnung“ in den Untersuchungsgebieten



Quelle: Eigene Darstellung, Befragung 2003/04

Bei der Gesamteinschätzung der Qualität des Bauzustandes in den Gebieten ist allerdings zu beachten, dass in der Befragung nur der Zustand bewohnter Gebäude und Wohnungen erfasst wurde. Die Begehung hat gezeigt, dass bei einem zwischen Dresden und Bonn vergleichbar guten Zustand der bewohnten Gebäude der Wohnungsleerstand in einigen Dresdner Gebieten hoch ist. Eine Ausnahme bilden die Eigenheimsiedlung und das Gebiet aus den 1950/60er Jahren. Im Zentrum und im Gründerzeitgebiet steht

<sup>2</sup> Die Bewohner wurden nach dem Zustand ihres Gebäudes gefragt. Es standen folgende Antwortmöglichkeiten zur Auswahl: „Gebäude ist in Ordnung“, „Gebäude ist teilweise in Ordnung“, „Gebäude ist in schlechtem Zustand“ und „Gebäude wird gegenwärtig saniert“.



jede 4. Wohnung leer, in der Großsiedlung und der Villenbebauung jede 5. bzw. 6. Wohnung. Häufig verteilt sich der Wohnungsleerstand über alle Gebäude. Allerdings stehen in den älteren, unsanierten Beständen, insbesondere im Gründerzeitgebiet, noch einzelne Gebäude komplett leer. Diese sind häufig unbewohnbar und befinden sich in der Regel in schlechtem Zustand, was in Bonn nicht zu beobachten war. In den Bonner Gebieten spielt der Wohnungsleerstand keine Rolle.

### ***Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude***

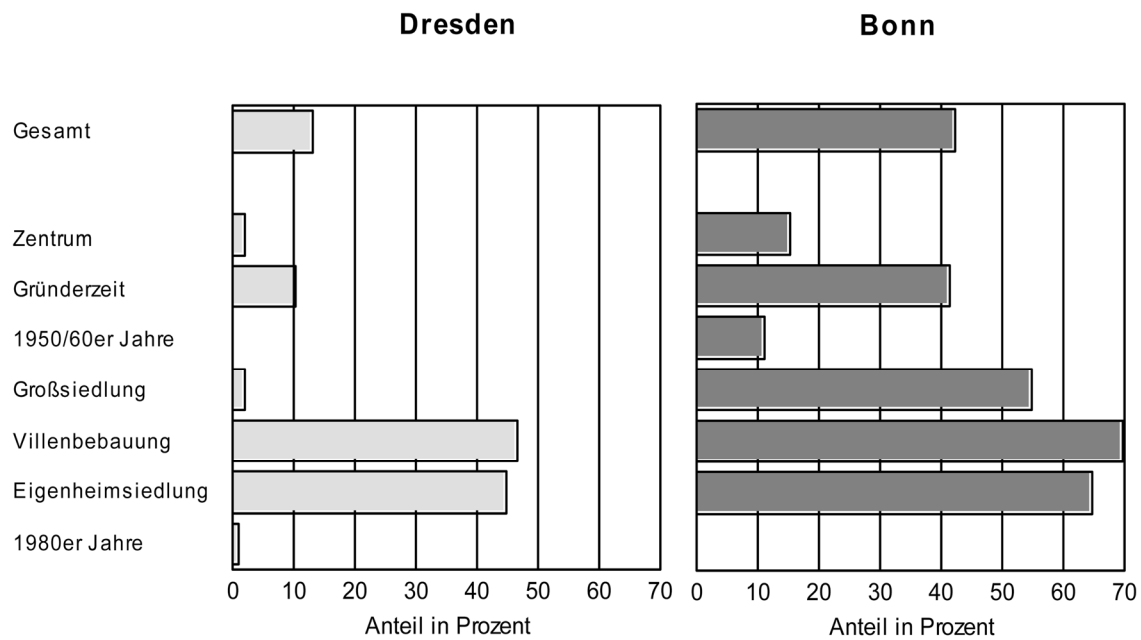
Auch in den Städten Dresden und Bonn gehört die Ausstattung der Wohnung mit Innen-WC, Bad oder Dusche und einem modernen Heizungssystem (Vollausstattung) zum Standard. Nur 3 % der in die Befragung einbezogenen Wohnungen in Dresden und 6 % in Bonn hatten noch keine Vollausstattung. Am häufigsten war einfache Ausstattung im Bonner Zentrum und im Gebiet der Gründerzeit sowie in der Dresdner Eigenheimsiedlung anzutreffen. Von der schlechten Ausstattung sind mit Ausnahme der Villenbebauung insbesondere Gebäude betroffen, die vor 1948 errichtet wurden.

Etwas häufiger als in Dresden haben die Bonner Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse, welche ein häufiger nachgefragtes Qualitätsmerkmal der Wohnungen sind. Besonders deutliche Unterschiede gibt es zwischen den Zentren und zwischen den Gründerzeitgebieten. In beiden Gebieten ist die Ausstattung mit einem Balkon in Bonn etwa doppelt so hoch wie in den vergleichbaren Dresdner Untersuchungsgebieten. In den zwei Städten sind die Wohnungen in den Großsiedlungen und den Villengebieten besonders häufig mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal einer Wohnung ist die Ausstattung mit einem Gäste-WC, was in der Regel eine Mindestgröße der Wohnung voraussetzt und auf einen gewissen Luxus in den Wohnbedingungen hinweist. Bei diesem Ausstattungsmerkmal gibt es noch erhebliche Unterschiede zwischen Bonn und Dresden (Abb. 2). In den Bonner Gebieten sind Wohnungen mit Gäste-WC dreimal häufiger anzutreffen als in Dresden. Mit Ausnahme der Villenbebauung und der Eigenheimsiedlung sind in den anderen Dresdner Wohngebieten keine, oder nur vereinzelt, Gäste-WCs vorhanden. In Bonn gibt es in allen Wohngebieten Wohnungen mit Gäste-WC. Gering ist hier der Anteil nur im Bonner Zentrum und im Gebiet der 1950/60er Jahre. Eine wesentliche Erhöhung des Anteils an Gäste-WCs in den Dresdner Gebieten ist aufgrund der damit verbundenen hohen baulichen Veränderungen kaum zu erwarten.

Mit Gas- oder Ölheizung sind in den Bonner Untersuchungsgebieten drei Viertel aller Wohnungen ausgestattet, in Dresden nur knapp ein Drittel. In Dresden überwiegt das Heizmedium Fernwärme mit einem Anteil von 67% aller Wohnungen. Die Kohleheizung ist in beiden Städten mit Ausnahme der Eigenheimsiedlungen kaum noch anzutreffen.

Abb. 2: Anteil Wohnungen mit Gäste-WC in den Untersuchungsgebieten

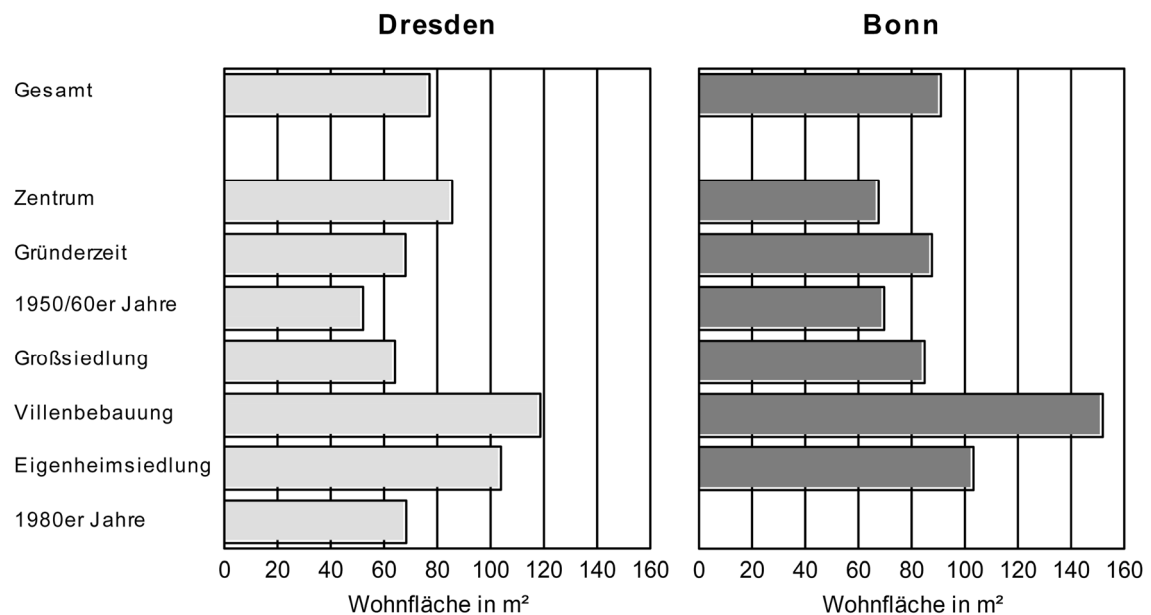


Quelle: Eigene Darstellung, Befragung 2003/04

### ***Wohnungsgrößen***

Für die Darstellung der Wohnungsversorgung in den beiden Städten wurden Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen verglichen. Die Wohnungsgrößen unterscheiden sich sowohl zwischen den Städten als auch den Gebieten wesentlich deutlicher als der Zustand der Gebäude und die Ausstattung der Wohnungen. Kleine Wohnungen mit einer Fläche bis 60 m<sup>2</sup> waren in beiden Städten hauptsächlich in den Gebieten aus den 1950/60er Jahren zu finden, ebenso in den Gebieten aus der Gründerzeit und in Bonn im Stadtzentrum. Im Dresdner Stadtzentrum sind die Wohnungen häufig größer. In den beiden Großsiedlungen überwiegen Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup>. Noch größere Wohnflächen gibt es in erster Linie in der Villenbebauung, den Eigenheimsiedlungen und in der Bonner Gründerzeit (Abb. 3). Ausgehend von der Größenstruktur der Wohnungen ist die Wohnflächenversorgung erwartungsgemäß in den Villengebieten und Eigenheimsiedlungen sowie in der Bonner Gründerzeit vergleichbar hoch (zwischen 45 und 60 m<sup>2</sup> pro Person), während in allen anderen Gebieten zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person ermittelt wurden.

Abb. 3: Wohnflächengrößen in den Untersuchungsgebieten



Quelle: Eigene Darstellung, Befragung 2003/04

## 2.2 Freiraumqualitäten

Die Lebensqualität Freiraum in ihrer lokalen Spezifik, kleinräumigen Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit ist bezogen auf Wünsche und Bedarfe der Bevölkerungen mit der gesamtstädtischen und landschaftlichen Prägung verknüpft und demzufolge unvergleichbar. Sie wird geprägt von den landschaftlichen Lagebedingungen, den historischen Entwicklungsphasen und besonders präsenten Stilmerkmalen einzelner Epochen. Auch der Freiraum- bzw. Grünflächenanteil an der Stadtfläche als objektives Merkmal wirkt eher indirekt auf die Wahrnehmung der Freiräume. Ökologische Wirkungen<sup>3</sup> für die Untersuchungsgebiete ermitteln Arlt, Lehmann 2008.

Die ausgewählten Fallbeispiele Bonn und Dresden verbindet die Lage am Fluss und die Funktion der Residenzstadt mit ihren Auswirkungen auf das Freiraumsystem sowie der vergleichbar hohe Grünflächenanteil. Unvergleichbar ist die historische städtebauliche Entwicklung. In Bonn als Römersiedlung ist der Atem der 2000- bis 4000-jährigen Geschichte und der Wechsel der Ereignisse spürbar und durch Relikte erlebbar. Der Enge zentraler Lagen stehen weitläufige Freiräume wie der Rheinauenpark aus dem 21. Jahrhundert gegenüber. Diese kontrastreiche Situation und Erlebbarkeit vielschichtiger Entwicklungsphasen und Einflüsse auf die Stadtlandschaft ist kennzeichnend für die Bonner Freiraumqualität.

Dresden blickt auf knapp 1000 Jahre Kulturgeschichte zurück. Die Stadt und ihre Freiräume sind als einzigartige Einheit von Fluss und Architektur im Zeitalter des Barocks und des 19. Jahrhunderts geplant und kompositorisch in nachfolgenden Stilepochen weiterentwickelt worden. Die Altstadt mit ihren Repräsentationsbauten wurde bewusst in den konkaven Elbbogen eingeordnet, in eine leicht gekrümmte Bildebene mit

<sup>3</sup> Unter ökologischen Wirkungen werden im Allgemeinen die Verbesserung der klimatischen Bedingungen verstanden, insbesondere des Mikroklimas durch Art, Ausdehnung, Dichte und Assimilation ihrer Vegetation, speziell die Sauerstoffanreicherung, Zirkulation und Feuchtigkeit der bodennahen Luftschichten, Strahlendosierung, in begrenztem Maße staub- und lärmdämmende Wirkungen.

einem Rundhorizont, woraus sich eine Fülle an Blickpunkten und Überschneidungen ergibt. Die plastisch gestaltete Silhouette dominiert dadurch einerseits den Landschaftsraum. Andererseits belebt der unbebaute Flussraum mit 300 bis 400 m breiten Auen die Stadt und verbindet die Alt- und Neustädter Seite zur denkmalgeschützten Stadtlandschaft mit Welterbestatus. Kennzeichnend für die Freiraumqualität Dresdens ist die besondere Harmonie von Architektur und Landschaft, die sich in vielen Freiräumen fortsetzt und darstellt (vgl. Abb. 4 bis 11 von Dresden und Bonn sowie weitere detaillierte Abb. in: Roch et al. 2008).

Abb. 4: Bonn Hofgartenwiese



Quelle: Roch

Abb. 5: Bonn Rheinauenpark



Quelle: Roch

Abb. 6: Bonn Botanischer Garten



Quelle: Roch

Abb. 7: Kaiserplatz Bonn



Quelle: Roch

Abb. 8: Dresden Zwinger



Quelle: Roch

Abb. 9: Dresden Blick auf die Altstadt



Quelle: Roch

Abb. 10: Cafe im Rosengarten  
am Königsufer

Quelle: Roch

Abb. 11: Rosengarten am Königsufer



Quelle: Roch

Vergleichbar sind die Freiräume in Bonn und Dresden durch Auswahl der Stadtgebietstypen (siehe Kap. 1), die nachfolgend in ihren Besonderheiten dargestellt werden. Die Bestandserhebungen in Bonn und Dresden wurden durch Begehung und gutachterliche Bewertung mittels Erhebungsbögen durchgeführt. Unter Freiräumen werden städtische Nutzungsflächen im Sinne des Flächennutzungsplanes verstanden, die frei sind von Bebauung und die Lebenssphäre sinnvoll ergänzen. Dazu zählen<sup>4</sup> Waldparke, Auen, Parkanlagen, Grünflächen, Stadtplätze, Straßenräume und Wege, Hausgärten und städtisches Wohngrün, Kleingärten und Friedhöfe.

### ***Charakteristik der untersuchten Freiraumtypen in Bonn und Dresden***

Die *Zentrumsgebiete* beider Städte weisen Defizite auf, bezogen auf die ökologischen Leistungen von Grünflächen und gemessen an den Standards der Freiflächen für Kinder, zugunsten der Urbanität mit einer relativ hohen Flächenversiegelung der zentralen Plätze, Straßen und Wege der Städte. Einige Baumreihen, Plastiken, Brunnen, Hochbeete und Pflanzgefäße der Stadtzentren werden in Dresden durch Höfe mit Rasen und Gehölzen ergänzt. Letztere eignen sich nur eingeschränkt für den Aufenthalt im Freien. Sie dienen vorrangig als Wirtschaftshöfe und Stellplätze für PKW. Durch den Städtetourismus reduzieren sich die Sitzplätze für die Wohnbevölkerung. Allerdings besteht für die Dresdner Zentrumsbewohner auch die Chance, sich an den attraktiven Zielpunkten des Tourismus wie auf der Brühlschen Terrasse (Abb. 15), im Zwingerparterre (Abb. 8) oder auf den Lang- und Bogengalerien, auf dem Theaterplatz, dem Altmarkt und in der Prager Straße aufzuhalten. Nahe gelegen und fußläufig erreichbar sind die Elbwiesen.

<sup>4</sup> Im IÖR-Forschungsprojekt P 150 „Potenziale städtischer Freiräume und Wohnungsbestände für den ökologischen Umbau ausgewählter ost- und westdeutscher Groß- und Mittelstädte“.



Abb. 12: Bonn  
Martinsbrunnen



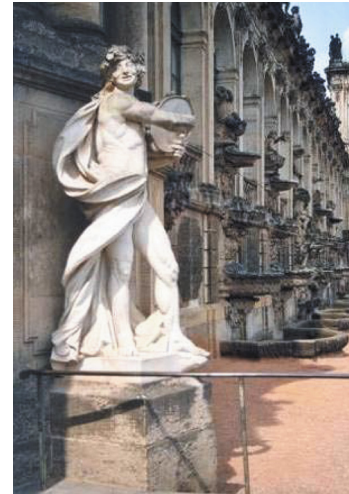
Quelle: Roch

Abb. 13: Bonn  
Martinsplatz



Quelle: Roch

Abb. 14: Dresden  
Permoserskulptur  
im Zwinger



Quelle: Roch

Für das Bonner Zentrum gilt Vergleichbares. Liebevoller Details wie Plastiken, Brunnen (Abb. 12), Relikte aus der Römerzeit (Abb. 13), Pflanzgefäße und Blumenkästen können den Mangel an nutzbaren Freiräumen für die Zentrumsbewohner nicht kompensieren. Die Enge der Innenstadt lässt keine Baumreihen zu. Die Stadtplätze mit zahlreichen und ansprechenden gastronomischen Angeboten (Abb. 16) können die Bedarfe nach Spielen der Kinder und Aufenthalt der Erwachsenen im Freien nur bedingt ersetzen. Das Untersuchungsgebiet liegt vorwiegend in der Fußgängerzone. Zu den Freiräumen gehören Stadtplätze (Friedensplatz, Remigiusplatz, Münsterplatz etc.) und Fußgängerzonen. Allerdings gibt es eine gute Verbindung zur Poppelsdorfer Allee, zum Rheinufer und zum Hofgarten, die zu Fuß in 5 bis 10 Minuten zu erreichen sind.

Abb. 15: Dresden Brühlsche Terrasse  
mit Blick auf die Hofkirche



Quelle: Roch

Abb. 16: Bonn Markt



Quelle: Roch

In den *Gründerzeitgebieten* Bonn-Südstadt und Dresden-Pieschen stehen den Bewohnern sehr kleine Freiflächen am Haus zur Verfügung. Die Kronen der Straßenbäume dominieren das bescheidene Grün. Fußläufig erreichbar sind Stadtplätze mit relativ hohem Versiegelungsgrad und städtische Parkanlagen. In den Gründerzeitgebieten werden die Standards für Kinderspielplätze nicht erreicht.

Abb. 17: Hausgarten in der Südstadt  
Bonn



Quelle: Roch

Abb. 18: Innenhof Gründerzeitgebiet  
Dresden Pieschen



Quelle: Roch

Die Bonner Südstadt ist durchgrünt durch ihre Lage zum Alten Zoll, zum Hofgarten, der Poppelsdorfer Allee und zum Baumschulwäldchen in der nahen Umgebung. Zu den Grünflächen im Wohngebiet gehören fast ausschließlich private Hausgärten. Vor den Häusern gibt es gut gepflegte Vorgärten. Die geschlossene Blockbebauung umschließt größere Freiflächen, die zu Hausgärten parzelliert sind (Abb. 17).

In Dresden-Pieschen reduzieren sich die Grünflächen am Haus ebenfalls auf die Straßenbäume und auf indifferente Flächen hinter dem Haus zwischen oder vor Nebengebäuden. Auf Baulücken lässt sich hin und wieder ein Spielplatz, eine Rasenfläche (Abb. 18) oder ein Grillplatz einordnen. Städtische Parkanlagen sind fußläufig erreichbar, der Leisniger Park, der Anton-Günther-Platz und der Park Torgauer Straße. Die nahe gelegene Elbe wird durch eine stark frequentierte Hauptstraße vom Wohngebiet getrennt. Der Zugang über eine Brücke oder eine andere verkehrssichere Lösung ist dringend anzuraten.

Die *Gebiete der 1950/60er Jahre* Bonn-Reutersiedlung und Dresden-Seevorstadt sind umgeben von zusammenhängenden Grünflächen mit Rasen, Baumbestand, sonstigen Gehölzen und Blumenschmuck, bevorzugt an den Hauseingängen. Der Freiraumanteil ist gemessen an den Standards ausreichend und die Freiraumgestaltung größtenteils ansprechend.

Abb. 19: Gebiet der 1950/60er Jahre  
Bonn-Reutersiedlung



Quelle: Roch

Abb. 20: Gebiet der 1950/60er Jahre  
Dresden-Seevorstadt



Quelle: Roch



In der Bonner Reutersiedlung (Abb. 19) werden die Straßenräume jeweils auf einer Seite durch parallel gestellte Zeilenbauten gefasst. Auf der anderen Seite sind die Häuser im rechten Winkel zur Straße gestellt, sodass sich ein Blick in locker mit Bäumen bepflanzte Grünflächen ergibt. Zu den Grünflächen im Wohngebiet gehören vor allem große Rasenflächen vor der Haustür. Die Wohngebietsstraßen sind ruhig und werden oftmals als Fußwege genutzt.

Die Dresdner Seevorstadt (Abb. 20) ist 5-geschossig bebaut. Die Freiräume liegen in den Höfen und werden dominiert von großen Rasenflächen, Baumbestand, Wegen und Schmuckflächen vorwiegend an den Hauseingängen. Zum Verweilen, Spazieren und Spielen bestehen gute Angebote. Der besondere Vorteil dieses Wohngebietes besteht in der Lagegunst zum Stadtzentrum. Die ruhige Lage wird demzufolge vorteilhaft ergänzt durch den hohen Informationsgehalt und die Attraktivität des Stadtzentrums.

Die Freiräume der *Großsiedlungen* Bonn-Tannenbusch (Abb. 21) und Dresden-Prohlis sowie des kleinen Plattenbaugebietes der 1980er Jahre Dresden-Räcknitzhöhe (Abb. 22) sind mit großen zusammenhängenden Rasenflächen, Baumgruppen und Solitärgehölzen ausgestattet. Auch die Spielplätze, Sitzbereiche, Sportplätze entsprechen den Standards. Die Schmuckbeete in den Hauseingangsbereichen sind unterschiedlich ausgestattet und gepflegt. Das großzügige und innerhalb der Wohngebiete unbegrenzte Grün geht allerdings zu Lasten einer angenehmen Individualität für kleinere Nutzergruppen.

Abb. 21: Großsiedlung  
Bonn-Tannenbusch



Quelle: Roch

Abb. 18: Gebiet der 1980er Jahre  
Dresden-Räcknitzhöhe –  
Spiel- und Sportplatz



Quelle: Roch

Das Quartier in Bonn-Tannenbusch ist großzügig begrünt. Die Hochhäuser werden durch Hecken von der Straße getrennt (Abb. 21). Zum Freiraum gehören Parkplätze, Straßenräume, Kinderspielplätze und öffentliche Grünflächen, die sich zwischen den Häusern befinden. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten verfügt das Gebiet über eine bessere Kommunikationsatmosphäre.

In den Dresdner Plattenbaugebieten haben die Baum- und Gehölzbestände, die in den 70er Jahren gepflanzt worden sind, die angestrebten raumbildenden Dimensionen erreicht. Sie vermitteln mit den großzügigen Rasenflächen ein geschlossenes Grün und binden die 6-Geschosser gut ein. Aus den Fenstern und von den Balkonen der Wohnungen ist diese Freiraumqualität gut zu erleben. Die Kinderspielplätze (Abb. 22) und Sportplätze sind in gutem Zustand. Individuelle Sitzplätze sind allerdings selten. Die persönliche Beziehung der Bewohner zum Freiraum drückt sich in der Gestaltung der Hauseingänge aus und zum Teil in der Begrünung der Hausfassaden durch Kletterpflanzen. Im Plattenbaugebiet Räcknitzhöhe besteht ein besonderer Vorteil in der Hanglage



mit guten Blickbeziehungen auf die Stadt Dresden sowie in einem guten Angebot an Fußwegen, die u. a. durch Kleingartenanlagen führen. Dresden-Prohlis verfügt über sehr gute und vielfältige Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und über eine Autobahnanbindung. Das Angebot der Fußwege ist vorwiegend auf das große Wohngebiet orientiert und führt zu zahlreichen Einrichtungen des Großhandels.

Die Freiräume in den *Villengebieten* Dresden-Blasewitz und Bonn-Bad Godesberg sind vom Zuschnitt außerordentlich großzügig und von der Gestaltung parkähnlich. Dominant sind die Baumbestände, die das Villengrundstück als Teil einer Parklandschaft definieren. Diese Großzügigkeit korrespondiert in den historischen Dresdner Villen aus der Jahrhundertwende mit der Größe und Aufteilung der Innenräume. Die Neubauten enthalten ausschließlich Wohnungen, während die historischen Villen teilweise für Gewerbezwecke umgenutzt wurden. Damit wird erhöhter fließender Verkehr erzeugt und durch PKW-Stellflächenanteile die Freiraumqualität verändert. Neben charakteristischen Blütenesseln wie Magnolie, Rhododendron, Prunus triloba (Mandelbäumchen) und Chaenomelis lagenaria (Scheinquitte) enthalten Villengärten gepflegte, breite Wege, Plastiken, Brunnen oder Wasserbecken und mindestens eine Terrasse oder Treppenanlage. Die Einfriedung wird kunstvoll durch schmiedeeiserne Zäune oder eine Natursteinmauer gefasst. Inmitten des Waldparks von Dresden-Blasewitz sind sehr unscheinbare Begrenzungen zu finden, um den Duktus des Gartens im Park nicht zu beeinträchtigen. Vergleichbar zum Einfamilienhaus kann man in diese Gärten sämtliche Freiraumnutzungen einordnen, ohne dass es den Gesamteindruck des Villenparks stört. Für Spaziergänger stellt sich dieses Ensemble von Architektur und Natur als Erlebnis dar. Bezüglich der Größe der Grundstücke und Nähe zum Park unterscheiden sich die Gebiete Dresden-Blasewitz (Abb. 24) und Bonn-Bad Godesberg (Abb. 23) voneinander. Die Nähe zur Elbe bzw. zum Rhein ist vergleichbar.

Abb. 23: Villenbebauung  
in Bad Godesberg



Quelle: Chang

Abb. 24: Historischer Bestand  
in Dresden Blasewitz



Quelle: Roch

Abb. 25: Eigenheimsiedlung  
Dresden-Dölzschen



Quelle: Roch

Abb. 26: Eigenheimsiedlung  
Bonn-Ippendorf



Quelle: Roch

Die *Einfamilienhausgebiete* in Bonn-Ippendorf und Dresden-Dölzschen sind insgesamt gut durchgrünt und verfügen über individuell gestaltete Freiräume. Neben der vergleichbaren Abgrenzung durch Hecken, Zäune und Stützmauern mit Zaun oder Hecke zu den Nachbargrundstücken und zur Straße sind die Eingangsgestaltungen als Fußwege zur Haustür und als Zugänge zur Garage ähnlich. Die Anteile von Rasen, Gehölzen und Schmuckpflanzungen unterscheiden sich je nach Geschmack und Nutzungsintensität der Eigentümer. Im Vergleich zu den oben beschriebenen Grünanlagen in den Großsiedlungen ist der Anteil der Sitzflächen groß. Blumenschmuck, Rosen- oder Staudenbeete, Einjahresblumen, Pflanzgefäße und Balkonkästen sind reichlich vorhanden. Die Rasenflächen sind vergleichsweise klein.

Das Gebiet Bonn-Ippendorf ist gut begrünt (Abb. 26). Es fehlen hier allerdings die öffentlichen Freiräume, die die Bewohner zum Treffen nutzen und wo sie gemeinsam etwas erleben können. Die Wohngebietsstraßen sind ruhig. Einige schmale fußläufige Querverbindungen erschließen das Gebiet zusätzlich. Zur Belebung der Anlage wurden im Straßenverlauf Erweiterungen der Straße eingebaut, die kleine Zäsuren schaffen. Die Besonderheit des Wohngebietes ist die Lagequalität am Naturpark Kottenforst. Er liegt erhöht über dem Stadtzentrum von Bonn.

Dresden-Dölzschen als Einfamilienhausgebiet der 1920/30er Jahre liegt am Stadtrand auf einem Hochplateau oberhalb des Flusstals der Weißeritz. Die gute Durchgrünung resultiert aus dem Wohngebietspark am Weißeritzhang, aus den angrenzenden Kleingartenanlagen, dem Luftbad Dölzschen, den großzügigen Straßenräumen mit Baumreihen und den angrenzenden Feldern. Die Grundstücksgößen umfassen durchschnittlich 745 m<sup>2</sup>. Die Extremwerte liegen bei 1.500 und 450 m<sup>2</sup>. Sie sind demzufolge im Vergleich zu Bonn-Ippendorf großzügig bemessen und bieten ihren Bewohnern individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten (Abb. 25).

Die Unterschiede in der Wahrnehmung der Freiraumtypen bezüglich ihrer Besonderheiten, aber auch ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Ausstattung, bestätigen differenzierte Möglichkeiten für die Ausprägung besonderer Qualitäten und Nutzungsaspekte. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass das Freiraumpotenzial der Städte in weit größerem Umfang als spezifische Lebensqualität erkannt und offensiv angeboten werden sollte, sowohl als Lebensqualität für die Bewohner als auch als Standortfaktor im Wettbewerb um Investitionen.

### 2.3 Zufriedenheit und Wünsche zum Wohnen und Wohnumfeld

Ausgehend von den dargestellten Qualitäten des Wohnungsbestandes und der Freiräume als städtische Lebensqualität<sup>5</sup> in den verschiedenen Stadtgebieten in Bonn und Dresden werden im Folgenden die Ergebnisse der Befragung genutzt, um die Wohnpräferenzen der Bewohner und die Wohnsituation in der Einheit von Wohnung und Wohnumfeld näher zu beleuchten. Grundlage sind die Ergebnisse der Befragung in den als Repräsentanten für Stadtgebietstypen ausgewählten Bonner und Dresdner Untersuchungsgebieten. Da sich die Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld in Abhängigkeit von der jeweiligen Lebenssituation verändern, wird der familiäre Hintergrund der Befragten berücksichtigt, indem den Auswertungen eine Haushaltstypisierung nach Lebensphasen zugrunde gelegt wurde. Getrennt betrachtet werden außerdem Mieter und selbst nutzende Eigentümer.

#### *Vergleichbarkeit der Präferenzen*

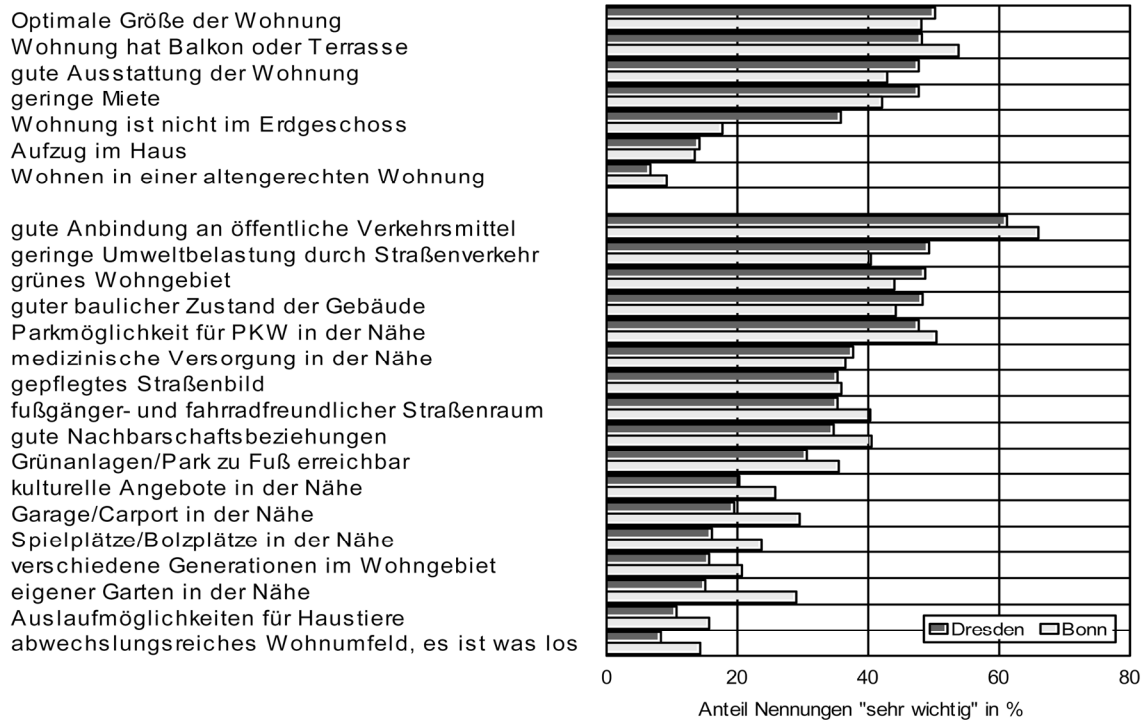
Die Wichtigkeit einzelner Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes wurde in den Bonner und Dresdner Befragungen in den drei Kategorien „sehr wichtig“, „wichtig“ und „unwichtig“ abgefragt. Berücksichtigt wurden sieben wohnungsbezogene Merkmale und 17 Merkmale des Wohnumfeldes bzw. des Wohngebietes. Im Ergebnis der Befragungen konnte festgestellt werden, dass die Angaben zur Wichtigkeit einzelner Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes zwischen den beiden Städten vergleichbar sind. Das zeigt sich deutlich in der Rangfolge der Merkmale und unterstreicht die Ergebnisse bisheriger Untersuchungen, die gezeigt haben, dass sich in Deutschland für Ost und West im siedlungsstrukturellen Vergleich „außerordentlich übereinstimmende Muster hinsichtlich der Lebensbedingungen, die man an seinem Wohnort für wichtig hält“ herausgebildet haben (Böltken, Meyer 2002). Der Anteil der Befragten, die eine Bewertung der einzelnen Merkmale ihrer Wohnsituation mit sehr wichtig angegeben haben, bewegt sich über alle Merkmale zwischen 6% und 66%. (Abb. 27). Bezüglich der Wohnung gibt in beiden Städten etwa die Hälfte der Befragten an, dass ihnen die optimale Größe, das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse, die gute Ausstattung der Wohnung und die geringe Miete sehr wichtig sind. Häufiger als unwichtig werden benannt der Aufzug im Haus, das Wohnen in einer altengerechten Wohnung und dass die Wohnung nicht im Erdgeschoss ist.

Bei den Merkmalen des Wohnumfeldes erfährt sowohl in Dresden als auch in Bonn in gleicher Weise die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, welche durchaus als ein Vorzug des Wohnens in der Stadt gesehen werden kann, die höchste Bewertung. Nur 4% halten die öffentliche Verkehrsanbindung für unwichtig. Ebenso häufig als sehr wichtig bezeichnet wird eine geringe Umweltbelastung durch den Straßenverkehr, ein grünes Wohngebiet, ein guter baulicher Zustand der Gebäude und die Parkmöglichkeiten für PKW in der Nähe. Letztere sind selten in den Gebieten vorhanden. Häufig als unwichtig angegeben wurden demgegenüber die Auslaufmöglichkeiten für Haustiere, der eigene Garten in der Nähe, die Garage in der Nähe und ein abwechslungsreiches Wohnumfeld. Trotz der grundsätzlichen Vergleichbarkeit der Aussagen über alle Befragten waren Unterschiede festzustellen zwischen einzelnen Nutzergruppen, die sich unterscheiden im Alter und im Haushaltstyp, und zwischen Mietern und Eigentümern.

---

<sup>5</sup> In Anlehnung an Aehnelt, Kühn, Schütte (2006: 34) ist städtische Lebensqualität einerseits durch die objektiven Lebensbedingungen in der Stadt, andererseits durch das subjektive Wohlbefinden der Bewohner im Hinblick auf die städtischen Lebensbereiche gekennzeichnet.

Abb. 27: Wichtigkeit einzelner Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes in Dresden und Bonn



Quelle: Eigene Darstellung, Befragung 2003/04

### Unterschiede in den Eigentumsverhältnissen

Sowohl zwischen den Städten Bonn und Dresden als auch zwischen den verschiedenen Stadtgebieten gibt es Unterschiede in den Anteilen der Mieter und der selbst nutzenden Wohneigentümer, die einerseits abhängen vom Gebietstyp und andererseits von den differenzierten Entwicklungen der Eigentumsverhältnisse in beiden Städten vor 1990. Der Anteil der mit der Befragung erfassten Eigentümer ist in Dresden insgesamt deutlich geringer als in Bonn. Ebenso gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Stadtgebietstypen, aber auch innerhalb eines Typs ist der Anteil der Eigentümer und Mieter sehr unterschiedlich (Tab. 2). So wohnt z.B. in der Bonner Eigenheimsiedlung jeweils die Hälfte der Befragten im Eigentum und zur Miete. In Dresden sind im entsprechenden Gebiet zwei Drittel selbst nutzende Eigentümer und ein Drittel Mieter, was dem insgesamt geringen Anteil von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern in ostdeutschen Städten entspricht. Besonders deutlich werden die historisch entstandenen Unterschiede im Anteil der selbst genutzten Eigentumswohnungen. Während in Bonn in allen Gebieten selbst nutzende Wohnungseigentümer zu finden sind, wohnen in Dresden im Stadtzentrum und im Gebiet aus den 1950/60er Jahren ausschließlich Mieter.

Die Eigentumsverhältnisse an den Wohngebäuden und Wohnungen sind nachweisbar ein Einflussfaktor auf die Wohnungsversorgung sowie auf den Umfang der durchgeführten baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation. Es spielen Leistungsgrenzen der Eigentümer, aber auch der Mieter eine wesentliche Rolle und führen zu Unterschieden im Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und in der Größe und Ausstattung der bewohnten Wohnungen. Während selbst nutzende Eigentümer häufiger größere Wohnungen bewohnen und im Alter geringere finanzielle Belastungen zu erwarten sind, ist die Wohnsituation der Mieter häufig anders zu beurteilen. Eigentümer äußern in der Regel eine höhere Zufriedenheit als Mieter und die Bindung an das

Wohngebiet im Sinne eines Bleibepotenzials ist deutlich höher. Insofern beeinflusst ein hoher Eigentümeranteil die Situation in den Städten und Stadtgebieten positiv.

Tab. 2: Anteile der Mieter bzw. selbst nutzenden Eigentümer in den Gebieten

Stadtgebietstyp	Mieter (in Prozent)		Selbst nutzende Wohnungseigentümer (in Prozent)		Selbst nutzende Hauseigentümer (in Prozent)	
	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn
Gesamt	84,8	69,4	3,3	9,9	11,9	20,7
Zentrum	100,0	89,6	0,0	5,8	0,0	4,7
Gründerzeit	94,8	69,6	1,0	11,6	4,1	18,8
1950/60er Jahre	100,0	85,9	0,0	3,3	0,0	10,9
Großsiedlung	97,9	72,6	1,0	22,6	1,0	4,8
Villenbebauung	65,3	33,3	5,6	4,5	29,2	62,1
Eigenheimsiedlung	32,9	48,3	5,7	14,1	61,4	37,6
1980er Jahre	89,0		11,0		0,0	

Quelle: Eigene Auswertung, Befragung 2003/04

### ***Wohnungsversorgung nach Haushaltstypen<sup>6</sup>***

Ausgehend davon, dass den Befragten die optimale Größe und die gute Ausstattung der Wohnungen in beiden Städten in gleicher Weise wichtig sind, wurde die Wohnsituation einzelner Nutzergruppen in Bonn und in Dresden genauer betrachtet. Eine zwischen den Städten vergleichbare Wohnsituation zeigt sich bei den jungen Haushalten mit offener Familienplanung. Befragte dieses Typs wohnen in beiden Städten vorrangig im Zentrum und in den Gründerzeitgebieten, aber auch im Gebiet aus den 1950er und 1960er Jahren. Fast alle Befragten wohnen zur Miete, häufiger als andere Haushaltstypen in einfach ausgestatteten Wohnungen (Tab. 3). Die im Mittel bewohnte Wohnfläche pro Person ist in den Städten mit rund 36 m<sup>2</sup> gleich groß. Der Anteil der von diesen Befragten bewohnten einfach ausgestatteten Wohnungen ist in Bonn deutlich höher als in Dresden. Vergleichbar hoch sind in beiden Städten der Anteil derer, die mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete einsetzen, und ebenso vergleichbar ist der Anteil derer, die mit dem verbleibenden Einkommen sehr gut leben können. Ersteres trifft für zwei Drittel der jungen Haushalte zu, Letzteres nur für 6% bzw. 9%.

Auch bei den Familien ist der Anteil der selbst nutzenden Eigentümer in Bonn etwas höher als in Dresden. Vergleichbar sind die genutzte Wohnfläche und die Zahl der Wohnräume pro Person, die allerdings bezogen auf die Person am geringsten unter allen Haushaltstypen ist. Eine höhere Mietbelastung über 30% in Bonn und ein höherer Anteil der Familien, die meinen, mit dem verbleibenden Einkommen sehr gut leben zu können, deutet u. a. auf ein höheres Einkommensniveau der Befragten in Bonn hin.

<sup>6</sup> Den Auswertungen wurde eine Haushaltstypisierung zugrunde gelegt, die die Zahl und das Alter aller Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Für den Beitrag wurden vier Haushaltstypen ausgewählt: Junge Haushalte = Ein- und Zweipersonenhaushalte bis unter 35 Jahre mit offener Familienplanung; Erwerbshaushalte = Ein- und Zweipersonenhaushalte von 35 Jahre bis unter 60 Jahre, Rentnerhaushalte = Ein- und Zweipersonenhaushalte 60 Jahre und älter; Familien mit unter 18-jährigen Kindern.

Deutlicher als bei den bisher betrachteten Haushaltstypen sind die Unterschiede in der Wohnungsversorgung bei den Rentnerhaushalten. Das ist u. a. der Tatsache geschuldet, dass ein deutlich größerer Teil dieser Haushalte in Bonn im Wohneigentum wohnt, häufiger im Eigenheim- oder Villengebiet auf deutlich größeren Wohnflächen und zu einem sehr geringen Anteil mit einfacher Ausstattung der Wohnungen. Werden allerdings nur die Mieter betrachtet, sind vergleichbar hohe Belastungen wie bei den anderen Haushalten festzustellen.

Tab. 3: Wohnungsversorgung für ausgewählte Haushaltstypen in Dresden und Bonn

	Junge Haushalte		Erwerbshaushalte		Familien mit Kindern unter 18 Jahren		Rentnerhaushalte	
	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn
Anteil selbst nutzende Eigentümer (in %)	0,7	1,6	18,0	37,7	19,6	30,0	15,7	57,8
Wohnfläche je Person (in m <sup>2</sup> )	36,1	35,6	47,1	58,3	27,4	29,8	46,0	65,3
Wohnräume je Person (Anzahl)	1,4	1,4	2,0	2,2	1,1	1,2	1,9	2,5
Anteil einfacher Ausstattung (in %)	3,7	13,8	4,0	6,5	0,7	4,3	3,2	1,1
Anteil >30 % Mietbelastung (in %)	63,8	65,0	51,0	59,7	49,0	67,9	37,8	64,3
Sehr gut leben mit verbleibendem Einkommen (in %)	6,3	8,9	5,9	26,7	10,9	22,4	6,0	16,9

Quelle: Eigene Auswertung, Befragung 2003/04

### ***Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld***

Wohnzufriedenheit und Bleibepotenzial (im Sinne von Zufriedenheit ohne Umzugswunsch) geben Auskunft über die Beurteilung der Wohnsituation. Trotz erkennbarer Unterschiede in der Wohnungsversorgung war in beiden Städten festzustellen, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung sehr hoch ist. 80% der Befragten in Dresden und 76% der Befragten in Bonn geben an, mit der Wohnung sehr zufrieden bzw. zufrieden zu sein (Tab. 4). Im Vergleich mit früheren Befragungen in Dresden und in anderen ostdeutschen Großstädten (Banse et al. 2001: 57; Petermann 2005: 13) erscheint dieser Anteil der Zufriedenen sehr hoch. Durch Wohnungssanierung und Wohnumfeldgestaltung hat sich die Situation in den Dresdner Stadtgebieten verbessert und eine hohe Umzugsmobilität hat dazu beigetragen, dass die Haushalte zufriedener sind. Ebenso in Ostdeutschland insgesamt, wo in den vergangenen Jahren eine Zunahme der Zufriedenheit mit der Wohnung festzustellen war, nach der es im Mittel zu einer zunehmenden Angleichung der subjektiven Bewertung der Wohnsituation durch die Befragten in Ost und West gekommen ist (Meyer et al. 2003: 17). In den beiden Städten ist ein Zusammenhang von Zufriedenheit mit der Wohnung und Qualität der Wohnungsausstattung nachzuweisen. Bei einem höheren Anteil der Wohnungen mit sehr guter Ausstattung in Bonn ist auch der Anteil derer, die angeben, sehr zufrieden zu sein, deutlich höher als in Dresden. Zu ähnlichen Ergebnissen kommen die Untersuchungen von Minx und Gerdes in Rostock, die feststellen konnten, dass mit steigendem Modernisierungsgrad der Wohnung die Zufriedenheit mit der Wohnung ansteigt (Minx, Gerdes 1999: 57).

Deutlich differenzierter sind allerdings die Ergebnisse zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Insgesamt sind in Dresden lediglich 66% mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden bzw. zufrieden, mit deutlichen Unterschieden zwischen den Stadtgebieten. In Bonn äußern die Bewohner im Mittel eine ähnliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wie mit der Wohnung. Rund 74% der Befragten sind sehr zufrieden oder zufrieden.

Tab. 4: Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld nach Gebieten

	Dresden		Bonn	
	Zufrieden mit ... in Prozent		Zufrieden mit ... in Prozent	
	Wohnung	Wohnumfeld	Wohnung	Wohnumfeld
<b>Gesamt</b>	<b>80,3</b>	<b>65,7</b>	<b>75,5</b>	<b>74,2</b>
<b>Zentrum</b>	<b>72,0</b>	<b>51,0</b>	<b>78,8</b>	<b>69,4</b>
<b>Gründerzeit</b>	<b>80,4</b>	<b>51,5</b>	<b>87,0</b>	<b>84,1</b>
<b>1950/60er Jahre</b>	<b>84,8</b>	<b>78,6</b>	<b>67,4</b>	<b>78,7</b>
<b>Großsiedlung</b>	<b>69,4</b>	<b>50,0</b>	<b>54,2</b>	<b>31,3</b>
<b>Villenbebauung</b>	<b>85,9</b>	<b>87,3</b>	<b>93,8</b>	<b>93,8</b>
<b>Eigenheimsiedlung</b>	<b>93,2</b>	<b>88,6</b>	<b>81,2</b>	<b>91,8</b>

Quelle: Eigene Auswertung, Befragung 2003/2004

Besonders groß ist der Unterschied zwischen der Zufriedenheit mit der Wohnung und mit dem Wohnumfeld im Dresdner Gründerzeitgebiet. Dort wird das Wohnumfeld stark kritisiert, was in erster Linie mit Schmutz, Unordnung und fehlendem Grün sowie problematischen Nachbarschaften begründet wird, ein Problem, welches in Gründerzeitgebieten in ostdeutschen Städten häufiger vorhanden ist. Ebenso unterschiedlich gesehen werden die Zentrumsgebiete in Bonn und Dresden. Bemängelt werden dort von den Befragten am häufigsten der auftretende Lärm und die fehlenden Parkplätze für die Bewohner im Gebiet. Kritisiert wird im Zusammenhang mit der Frage nach der besonderen Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld ebenso die Art der vorhandenen Einkaufseinrichtungen. Die Gebiete der 1950er und 1960er Jahre werden bezüglich des Wohnumfeldes positiv beurteilt. Gering ist die Zufriedenheit mit der Wohnung im Bonner Gebiet. Ein hoher Anteil von Familien in kleinen Wohnungen deutet auf wohnungsstrukturelle Probleme dieses Gebietstyps hin. Die Großsiedlungen werden von ihren Bewohnern in beiden Städten weniger geschätzt und sowohl bezüglich der Wohnung als auch des Wohnumfeldes weniger positiv beurteilt. Es werden Schmutz und auch bauliche Mängel benannt sowie problematische Nachbarschaften. In Dresden wird dabei die Veränderung der Bewohnerstruktur in den letzten Jahren negativ beurteilt. Eine hohe Zufriedenheit sowohl mit der Wohnung als auch mit dem Wohnumfeld wird in beiden Städten in den Villengebieten und Eigenheimsiedlungen dokumentiert.

In beiden Städten sind Haushalte ohne Kinder etwas zufriedener mit ihrer Wohnung als Haushalte mit Kindern. Insbesondere in Bonn sind Familien mit größeren Kindern weniger zufrieden (Tab. 5). Das Wohnumfeld wird ebenso von Haushalten mit Kindern weniger gut beurteilt als von anderen. In der Summe der Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld konnte festgestellt werden, dass nur 50% der befragten Familienhaushalte in Dresden und 54% in Bonn ihre Wohnsituation insgesamt als zufriedenstellend ansehen. Alle Übrigen haben entweder die Wohnung oder das Wohnumfeld mit teilweise zufrieden, unzufrieden und sehr unzufrieden bewertet. Im Vergleich dazu sind 75% der Befragten ohne Kinder in Dresden und 65% in Bonn mit Wohnung und Wohnumfeld zufrieden. Bei den jungen Haushalten spiegelt sich in der geringeren Zu-

friedenheit in Bonn ein höherer Anteil einfacher Wohnungsausstattungen wider. Die Rentnerhaushalte äußern trotz deutlicher Unterschiede in der Wohnungsversorgung in beiden Städten insgesamt eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnung und – mit Einschränkungen – auch mit dem Wohnumfeld. Ansonsten sind die Unterschiede in der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld bei allen Haushaltstypen in Bonn deutlich geringer als in Dresden.

Tab. 5: Zufriedenheit ausgewählter Haushaltstypen in Dresden und Bonn

	Junge Haushalte		Erwerbshaushalte		Familien mit Kindern unter 18 Jahren		Rentnerhaushalte	
	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn	Dresden	Bonn
Zufrieden mit der Wohnung (in %)	77,6	73,1	78,4,0	80,5	72,7	68,3	88,6	90,0
Zufrieden mit dem Wohnumfeld (in %)	56,0	78,6	71,0	72,0	59,4	67,6	74,6	82,0
Zufrieden mit Wohnung und Wohnumfeld (in %)	50,0	60,0	63,2	61,0	49,7	54,3	68,8	75,6
Umzugswunsch (in %)	31,7	45,8	13,7	22,4	37,6	27,4	7,8	12,6

Quelle: Eigene Auswertung, Befragung 2003/04

Für eine umfassendere Bewertung der Situation in den untersuchten Gebieten wurde ein Bleibepotenzial ermittelt, welches sowohl die Angaben zur Zufriedenheit der Befragten als auch die Umzugswünsche berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Befragten, die mit der Wohnung und dem Wohnumfeld zufrieden sind und keinen Umzugswunsch haben, auch längerfristig im Gebiet wohnen bleiben. Entsprechend der höheren Umzugsneigung ist in Bonn das ermittelte Bleibepotenzial geringer als in Dresden. In Bonn sind 35 % der Mieter und 74 % der Eigentümer zufrieden und haben keinen Umzugswunsch, während es in Dresden 43 % der Mieter und 77 % der Eigentümer sind. Am seltensten äußern Rentnerhaushalte einen Umzugswunsch. Hauptsächlich Umzugsgrund ist in beiden Städten und bei fast allen Haushaltstypen die Wohnung. In Dresden spielt darüber hinaus auch das Wohnumfeld eine Rolle, während im Unterschied dazu in Bonn häufiger berufliche Gründe, eine zu hohe Miete und die Eigentumsbildung als Umzugsgrund genannt werden.

Auf die Frage nach dem gewünschten Wohngebietstyp bevorzugen die Befragten meist den Wohngebietstyp, in dem sie bereits selbst wohnen. Eine vergleichsweise geringe Zustimmung zum selbst bewohnten Gebietstyp ist in beiden Städten für die Großsiedlungen und die geschlossene Gründerzeitbebauung festzustellen sowie für das Gebiet aus den 1950/60er Jahren in Bonn. Von allen Haushaltstypen werden Villengebiete bevorzugt. Berücksichtigt man den familiären Hintergrund der Befragten, dann könnten die Jungen Haushalte sich darüber hinaus durchaus auch vorstellen, in offener Gründerzeitbebauung (Bonn auch geschlossene Gründerzeit) und in den Zentren zu wohnen. Für Familienhaushalte spielt das Einfamilienhausgebiet noch eine größere Rolle, der Zspruch für diesen Gebietstyp nimmt jedoch mit dem Alter der Kinder ab. Bei den Rentnerhaushalten sind die Gebietspräferenzen in beiden Städten sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Dresdner Rentner können sich eher noch mit dem Stadtzentrum und der Bebauung der 1950/60er Jahre anfreunden, die Bonner hingegen mit der offenen und geschlossenen Gründerzeitbebauung.



## 2.4 Freiraumnutzung und Entwicklungswünsche der Bevölkerung

Die unter 2.2 dargestellten Charakteristika der objektiven Freiraumqualitäten aus gutachterlicher Sicht werden in diesem Kapitel mit den subjektiven Einschätzungen, Meinungen und Wünschen der Wohnbevölkerung zu Nutzbarkeit und Veränderungsoptionen konfrontiert, bezogen auf die Ergebnisse der schriftlichen Befragung. Die subjektiven Wahrnehmungen stehen in Beziehung zu den objektiven Lebensbedingungen. Allerdings decken sich Aussagen der Bevölkerung nicht immer mit den objektiven Daten. Nach Zapf (1984) bestehen die Ursachen dafür in einem Unzufriedenheitsdilemma bzw. in einem Zufriedenheitsparadoxon. Aehnelt, Kühn, Schütte erklären diese Inkongruenzen mit der psychologischen Theorie von ‚kognitiver Dissonanz‘, „nach der Individuen danach trachten, allzu starke Abweichungen eines Ist-Zustandes vom Erwünschten zu ‚beschönigen‘“ (S. 30). Unzufriedenheiten führen andererseits zu negativen Meinungen über objektiv gute Bedingungen der Freiräume z. B. in Prohlis und Tannenbusch (siehe unten). Die Befragungsergebnisse werden auf die Gesamtstadt und die einzelnen Stadtgebietstypen mit ihren Freiraumqualitäten bezogen. Daneben werden die Antworten der Wohnbevölkerung gruppenspezifisch erörtert. Bei Fragen des Umbaus, der Aufwertung oder auch des Rückbaus von Wohngebieten kann somit die Wirkung auf einzelne Bevölkerungsgruppen geschlussfolgert werden.

Aus wissenschaftlicher Sicht ist von Interesse, inwieweit die Freiraumqualität im Bewusstsein, im täglichen Verhalten und in Nutzungswünschen präsent ist bzw. aktiviert werden könnte. Ebenso sind Sichtweisen und Wertmaßstäbe von Bevölkerungsgruppen interessant sowie mögliche Unterschiede in den Bewertungen der Bevölkerungen in Ost- und Westdeutschland. Bevölkerungsbewertungen stützen sich einerseits auf eingebaute Verhaltensmuster und andererseits auf langfristige Traditionen, die sich unter anderem aus Mentalitätsmerkmalen speisen.

Die Befragungsergebnisse bestätigen insgesamt die hohe Wertschätzung der grünen Stadt bzw. einer Gartenstadt und grüner Wohngebiete durch die Bevölkerung. Sowohl in Bonn als auch in Dresden werden der Garten am Haus und Parkanlagen innerhalb sowie außerhalb der Stadt von 70 bis 90 % der Befragten gelegentlich bis täglich genutzt (Abb. 28 und 29). Die von Grün dominierten städtischen Freiräume sind längst Qualitätsmerkmale für Städte. Ihre Anzahl, Art, räumliche Verteilung, Vernetzung und ihre Nutzbarkeit prägen das Image der Stadtteile. Unabhängig vom Gesundheitszustand, von den Lebensphasen und der Verfügbarkeit an Freizeit werden in den Freiräumen Werte erkannt, die man nutzen kann und nutzt, Letzteres unterschiedlich häufig. Die statistische Prüfung weist die Dominanz der gelegentlichen Nutzung für alle ausgewählten Freiräume nach. Die wöchentliche Nutzung der Parke in der Stadt und außerhalb der Stadt ist in Bonn häufiger als in Dresden. Die Jahreszeiten und Witterungseinflüsse fördern oder schränken die tägliche Nutzung von Freiräumen generell ein.

Die Nutzung der Gärten am Haus unterscheidet sich nach dem Wohnstandort bzw. der Wohnform.<sup>7</sup> Eine mittlere Korrelation zwischen Wohnstandort und Nutzungsintensität (Kontingenzkoeffizient = 0,5) wurde sowohl in Bonn als auch in Dresden festgestellt. Die Personengruppen, die bewusst das Eigenheim mit Garten gewählt haben, nutzen diese Gärten auch häufiger. Zum Beispiel besteht ein Qualitätsmerkmal auch darin,

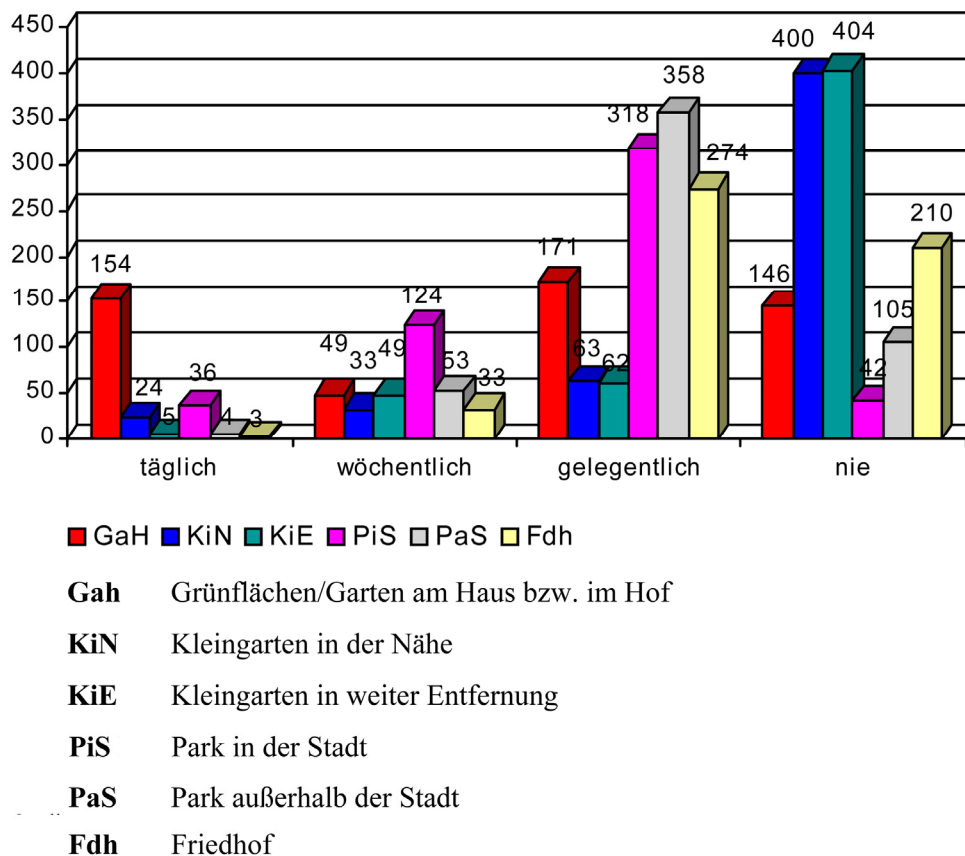
---

<sup>7</sup> Nutzungen müssen allerdings vom Flächenzuschnitt her möglich sein. Grundstücksflächen von 250 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> (siehe unten) schränken die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein. Die Grundstücksgrößen in der Eigenheimsiedlung Dresden-Dölzchen liegen durchschnittlich bei 745 m<sup>2</sup>, wobei Extremwerte von ca. 1500 m<sup>2</sup> max. und ca. 450 m<sup>2</sup> min. auftreten. Die Grundstücksgrößen in der Eigenheimsiedlung Bonn-Ippendorf liegen darunter mit ca. 350 m<sup>2</sup> max. und ca. 250 m<sup>2</sup> min.

durch den Hausgarten auf die Straße zu gelangen, statt von der Haustür direkt auf den Fußweg bzw. die Straße.

Neben den Gärten in Eigenheimsiedlungen werden in beiden Städten vorrangig die Villengärten genutzt, gefolgt von den Grünflächen der Stadtgebiete der 1950/60er Jahre. Häufigste Nutzergruppe sind Rentnerhaushalte für Gärten am Haus/im Hof. Mehr als die Hälfte der Rentnerhaushalte nutzt die Gärten täglich, vergleichbar zu Familien mit kleinen Kindern. Im Unterschied dazu bevorzugen viele Bewohner innerstädtischer Wohngebiete das städtische Leben. „In die Stadt gehen“ dominiert in den Zentrumsbereichen und dem zentrumsnahen Dresdner Gebiet der 1950/60er Jahre mit Abstand vor der Nutzung der Gärten am Haus bzw. im Hof. Vergleichbare Verhaltensweisen zeigen Junge Haushalte und Junge Wohngemeinschaften. Vermutlich sind diese auch durch eingeschränkte Wahlmöglichkeiten aufgrund bestehender Defizite im Angebot und in der Nutzbarkeit zu erklären.

Abb. 28: Grünflächennutzungsmuster von 520 Befragten in Dresden;  
absolute Häufigkeitsverteilung der Angaben



Quelle: Thinh, Befragung 2003/04

Die Nutzung der Kleingärten hängt außerordentlich stark vom Besitz eines Kleingartens ab. Bei diesem Merkmal selbst bestimmter Lebensqualität treten zwischen Bonn und Dresden die größten Unterschiede in der Freiraumnutzung auf. In Dresden wie in anderen ostdeutschen Städten hatten Kleingärten in den 1960er, 1970er und 1980er Jahren für junge Familien einen hohen Stellenwert als Grundlage für eine aktive, frei bestimmte Erholung und als Ergänzung zum Wohnen im Plattenbaugebiet (vgl. Unglaube 1972, Baeseler et al. 1989). Der Kleingarten in Entfernung stellte gleichzeitig einen Ortswechsel dar und war in den Sommermonaten vergleichbar mit der „Sommerfrische“

aus der frühen Arbeiterbewegung. Der Anbau von Obst, Gemüse und Zierpflanzen, der nach Kriegsende eine willkommene Form der Eigenversorgung war, wurde später in den Statuten der Kleingartenverbände als Pflichtaufgabe festgeschrieben und von den Freunden der Kleingartenverbände kontrolliert. Zu einem Paradigmenwechsel kam es nach 1990. Die Siedlergrundstücke wurden zunehmend für Erholungszwecke umgenutzt, wogegen Kleingärten ihr Nutzungsspektrum laut Satzung beibehielten. Sie veränderten sich seitdem auch im äußerlichen Erscheinungsbild. Vielerorts sind Siedlergrundstücke und Kleingärten für Rentner, Vorruheständler und Arbeitslose ein Domizil, das vorrangig für soziale Kontakte mit den bekannten Nachbarn steht und den Tages- bzw. Wochenablauf strukturiert (vgl. Kokenge, Lieske 2005). In Dresden kommt die Nutzung der Kleingärten in Entfernung und in der Nähe wöchentlich und gelegentlich zum Tragen, in Bonn nennenswert nur gelegentlich bei Kleingärten in der Nähe. Dominant in beiden Fällen ist die Aussage, Kleingärten werden nie genutzt. Damit werden aktuelle Einschätzungen und Prognosen der Stadtplanung in Dresden und Leipzig gestützt, dass die Kleingärtner in wenig nachgefragten Lagen unzureichend Nachfolger finden. Vermutlich werden kleine, abgelegene Kleingärten, die von der Kleingartensparte aufgegeben werden, brachfallen. In Dresden wird sich der ohnehin hohe Anteil an Brachflächen (vgl. Wurff 2008) in Abhängigkeit von der Lage der Kleingärten vermutlich noch erhöhen.<sup>8</sup>

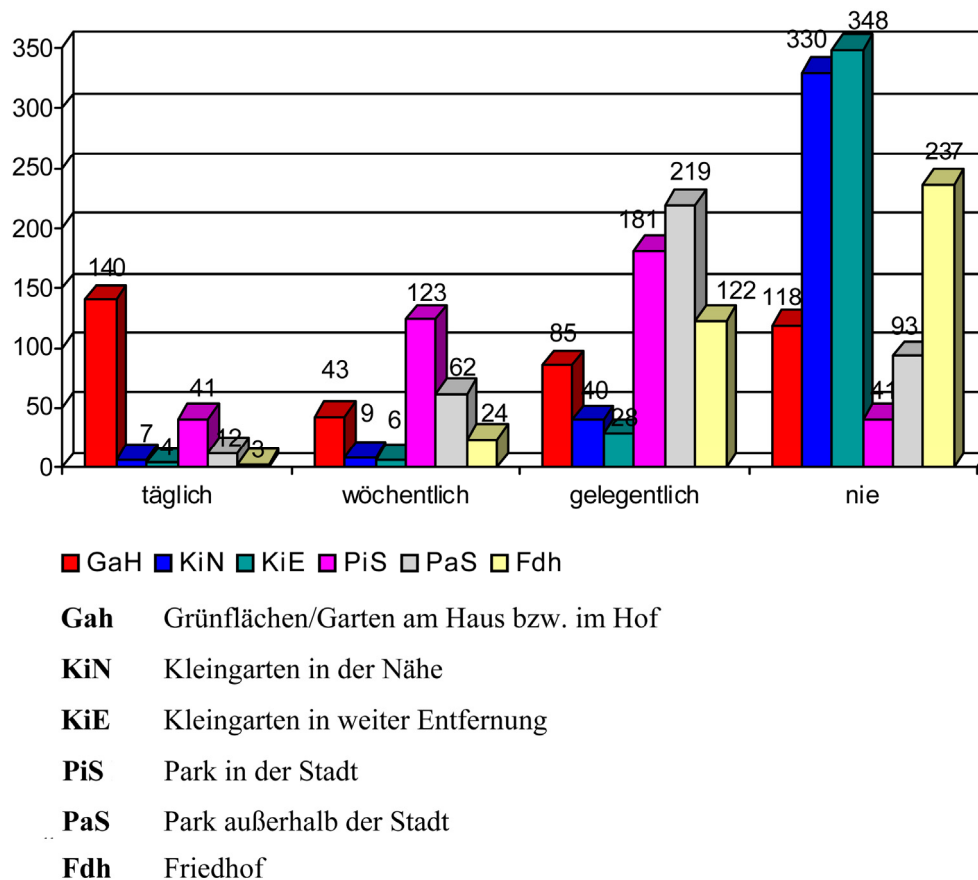
Von Interesse sind Kleingärten u. a. für Alleinerziehende. Das knappe Zeitbudget nach der Erwerbstätigkeit erfordert Sicherheit für kleine Kinder beim Spielen und sonstigen Aufenthalt im Freien. Dies ist in eingefriedeten Kleingärten gegeben, die oft gemeinsam mit den Eltern genutzt werden. In den Kleingärten und auf den Siedlungsgrundstücken sind zunehmend Enkel<sup>9</sup> zu Gast, die wie die Generation der eigenen Kinder gemeinsam spielen. Allerdings ist zu bezweifeln, dass Alleinerziehende mit ihrem geringen Zeitbudget in der Lage sind, Kleingärten vorschriftsgemäß zu pflegen. Den Befragungsergebnissen konnte nicht entnommen werden, ob sich die Kleingartennutzung auf den eigenen Kleingarten bezieht oder auf die Mitnutzung des Gartens von Eltern, Verwandten, Freunden etc. Diskussionen künftiger Nutzungsmöglichkeiten setzen diesbezügliche Kenntnisse voraus. In diesem Zusammenhang wäre außerdem zu erörtern, ob die Satzung für Kleingärten den Verhaltensweisen und Nutzungsbedarfen der Bevölkerungsgruppen angemessen ist. Im Vergleich von Bonn und Dresden wird der Kleingarten/Bungalow in weiter Entfernung von den Dresdner Befragten häufiger genutzt. Für Bonn ist eine häufigere Kleingartennutzung in der Großsiedlung festzustellen. Vermutlich steht diese in Beziehung zum hohen Anteil von Ausländern mit anderen Traditionen und zu den dominanten Lebensphasen der Bewohner.

---

<sup>8</sup> Zurzeit gibt es laut Aussage des Stadtplanungsamtes Dresden sowohl Wartelisten für Kleingärten als auch Schwierigkeiten, Kleingartenparzellen weiter zu vermitteln.

<sup>9</sup> Glaser (2002) identifiziert die Enkelgeneration als Nachfolger im Besitz denkmalgeschützter Häuser und bringt deren Abwanderung bzw. Fehlen mit dem drohenden Verfall dieser Denkmale in Zusammenhang. Es ist zu vermuten, dass es zur Nutzung bzw. Weiterführung von Kleingärten dazu Parallelen gibt. Die häufigsten Nutzer der Kleingärten sind Rentner und Erwerbstätige.

Abb. 29: Grünflächennutzungsmuster von 386 Befragten in Bonn;  
absolute Häufigkeitsverteilung der Angaben

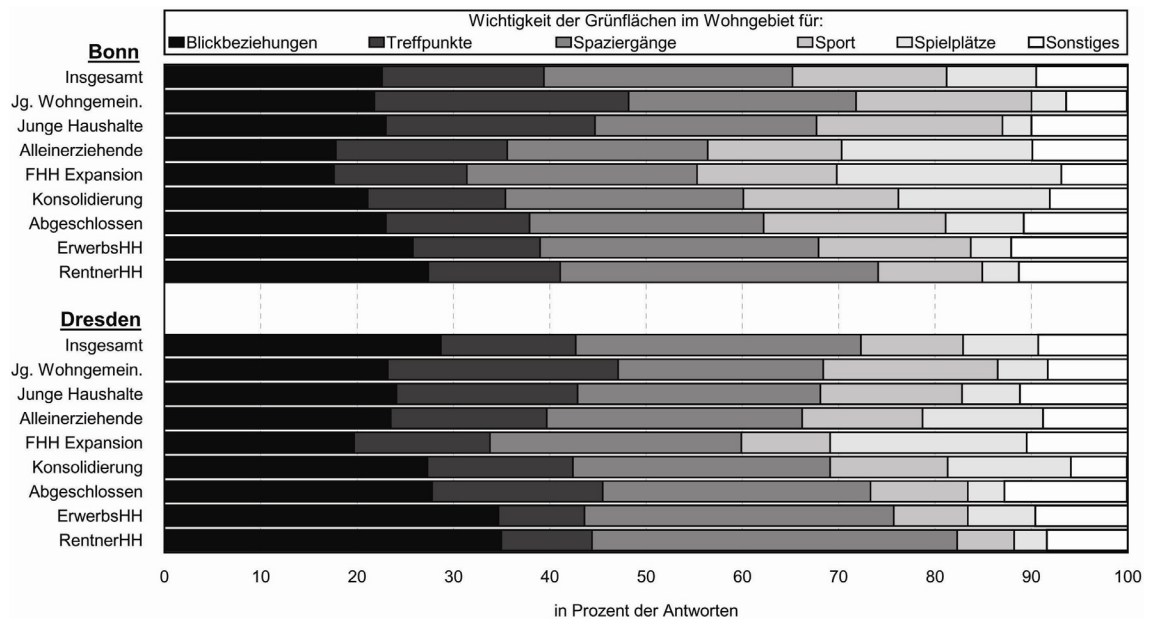


Quelle: Thinh, Befragung 2003/04

In den Gebieten der Gründerzeit und der 1950/60er Jahre, den Zentren und den Großsiedlungen mit sehr unterschiedlichen Profilen sozialer Gruppen und Bedarfe der Bewohner ist ein Kleingartenangebot sehr schwer herstellbar. Nach eigenen Beobachtungen und Bewohnergesprächen führt dies gelegentlich zu Nutzungskonflikten mit anderen Bedarfsgruppen.

Die bevorzugten Nutzungsformen der Grünflächen bezogen auf die Haushaltstypen wurden aus den Antworten auf die Frage nach den Gründen für die Wichtigkeit der Grünflächen abgeleitet (Abb. 30).

Abb. 30: Gründe für die Wichtigkeit von Grünflächen nach Haushaltstypen



Quelle: Möbius, Befragung 2003/04

Es dominieren Spaziergänge vor Blicken ins Grüne, Treffpunkte im Freien, Sport, Spiel und das Ausführen des Hundes. Besonders wichtig sind Spaziergänge und Blickbeziehungen für Rentnerhaushalte, Erwerbshaushalte und für Haushalte mit abgeschlossener Familienphase. Hinsichtlich des Zeiteinsatzes für die differenzierte Nutzungsform, der aus den eigenen Befragungen nicht abgeleitet werden kann, sind Studien über die Zeitverteilung (Borchers 1997) und Inhalte der Familienberichte der Bundesregierung aufschlussreich. Den Dresdnern scheinen die Blickbeziehungen insgesamt noch wichtiger zu sein als den Bonner Befragten. In der Expansionsphase der Familien wird die „Zeit im Freien“ vermutlich zu einem annähernd gleich großen Anteil wie „auf dem Spielplatz“ verbracht. Dabei bestehen Unterschiede in den Nennungen zwischen den Stadtgebietstypen und den Städten Bonn und Dresden. Spielplätze sind den befragten Haushalten der Expansionsphase in den Gründerzeitgebieten zu 53 % wichtig, in den Villengebieten sogar zu 91 %. Diese Ergebnisse korrespondieren mit den Untersuchungen von Bonacker in Berlin (2000). Die Wichtigkeit der Spielplätze relativiert sich bereits in der Konsolidierungsphase, in der die Kinder schon selbstständig agieren. Zum Spielen tritt die sportliche Betätigung. Auch Blickbeziehungen werden in dieser Lebensphase wieder wichtiger und häufiger. Junge Wohngemeinschaften, Junge Haushalte und Alleinerziehende, aber auch Haushalte mit abgeschlossener Familienphase nutzen nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Bewohnern die Grünfläche gern als Treffpunkt und für sportliche Betätigungen, nahezu gleichauf mit Spaziergängen und der Wertschätzung von Blicken ins Grüne.

### ***Zufriedenheit mit den Freiraumbedingungen in den untersuchten Stadtgebietstypen***

Die *Großsiedlungen* Bonn-Tannenbusch und Dresden-Prohlis sowie das kleine Plattenbaugebiet der 1980er Jahre Dresden-Räcknitzhöhe haben trotz des großzügigen Grüns innerhalb der Wohngebiete Defizite in Bezug auf Individualität für kleinere Nutzergruppen. Für Kleinkinder fehlt die Sicherheit auf dem Spielplatz. Es ist Aufsicht erforderlich, die gerade für Alleinerziehende schwierig zu leisten ist. Jugendgruppen bemängeln, dass die sparsam eingefügten Sitzplätze vorwiegend von älteren Menschen genutzt werden. Für Bedürfnisse der Jugend bestehen nicht genügend Angebote. Im Zusammen-

leben der Angehörigen verschiedener Lebensphasen kommt es zwangsläufig zu unterschiedlichen Nutzungsinteressen (vgl. Geißler 1991) und auch zu gegenseitigen Störungen. Am unproblematischsten erscheint das Zusammenleben älterer Menschen und junger Familien, deren Lebensrhythmen und Bedürfnisse nach Ruhe sich ergänzen. Relativ kurzfristig ändern sich die Nutzungsansprüche der Familien in der Expansions- und Konsolidierungsphase. Darin sind die Ursachen für Unzufriedenheit mit den gegebenen Bedingungen zu sehen, die beim Erstbezug durchaus gepasst haben können, nun aber Anlässe für Reibereien mit anderen Bedarfsgruppen bieten.

Haushalte mit abgeschlossener Familienphase und Rentner wünschen sich in den Großsiedlungen mehr Blumenschmuck, um bewusst die Jahreszeiten miterleben und die Schönheiten der Natur betrachten zu können. In Bonn-Tannenbusch betrifft das nach eigenen Befragungsergebnissen 3 von 12 Rentnerhaushalten, in Dresden-Prohlis 6 von 23 Rentnerhaushalten und in Dresden-Räcknitzhöhe 4 von 18 Rentnerhaushalten. Die Pflegeaufwände und Kosten (Grunert 1964) für die Anschaffung und Erneuerung der Einjahrespflanzungen oder Staudenbeete sind hoch. Ein pfleglicher Umgang mit dem Blumenschmuck durch die Bewohner sollte die Voraussetzung sein.

Die Befragungsergebnisse zu den *Einfamilienhausgrundstücken* Dresden-Dölzschen und Bonn-Ippendorf weisen eine hohe Zufriedenheit nach. Diese resultiert in einem starken Maße aus dem Wohnen im Grünen, das man nach den individuellen Wünschen gestalten und umgestalten kann. Gespräche mit Bewohnern in den Eigenheimsiedlungen bestätigen das. Das Einfamilienhaus passt sich leicht an die sich wandelnden Nutzungsansprüche im Lebensverlauf an.

Im Gegensatz zum halböffentlichen Freiraum in den Großsiedlungen, in den Gebieten der *1950/60er Jahre* und in den Gründerzeitgebieten besteht im sichtgeschützten Freiraum des Einfamilienhauses der größte individuelle Handlungsspielraum für Nutzer. Hinzu tritt, dass sich die Hausbesitzer für die Anpassung des Freiraums an die sich ändernden Ansprüche der Lebensphasen selbst verantwortlich fühlen. Nutzungskonflikte treten nur eingeschränkt oder temporär auf, u. a. mit Nachbarn.

Die Freiraumbedingungen in den *Villengebieten* Dresden-Blasewitz und Bonn-Bad Godesberg sind sehr überzeugend. Die große Zufriedenheit der Bewohner von Villen erscheint demzufolge ebenso verständlich wie der meistgenannte Wunsch aller Befragten, im Villengebiet zu wohnen, und der hohe Preis, der für die Erfüllung dieses Wunsches zu zahlen ist. Vergleichbar zum Einfamilienhaus kann man in diesen Gärten sämtliche für die Lebensphase wichtigen Funktionen für Spiel, Sport, Aufenthalt im Freien und Freilauf des Hundes einordnen, ohne dass es den Gesamteindruck des Villenparks stört. Für Spaziergänger stellt dieses Ensemble von Architektur und Natur ein Erlebnis dar.

In den *Gebieten der 1950/60er Jahre* Dresden-Seevorstadt und Bonn-Reutersiedlung ist die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld, das den Freiraum einschließt, mit 78 % relativ hoch. In Bonn entspricht dieser Wert dem Befragungsdurchschnitt mit einem hohen Anteil der sehr Zufriedenen. In Dresden liegt der Wert über dem Befragungsdurchschnitt. Für die Freiraumgestaltung in der Seevorstadt werden über Spiel- und Sportplätze hinaus mehr Sitzplätze und Möglichkeiten zum Betrachten gewünscht, u. a. mehr Blumenschmuck. Diese Wünsche korrespondieren mit den Bedarfen der dominanten Nutzergruppen in der Lebensphase „Rentnerhaushalt“ neben jungen Haushalten und einem geringen Anteil Familien. Die Pflege von Blumenschmuckanlagen zum Betrachten erscheint unter dieser Konstellation der Bevölkerungsstruktur relativ konfliktfrei und die geäußerten Wünsche nach Sitzplätzen und Sportanlagen als Möglichkeit zur Steigerung der Lebensqualität realisierbar.

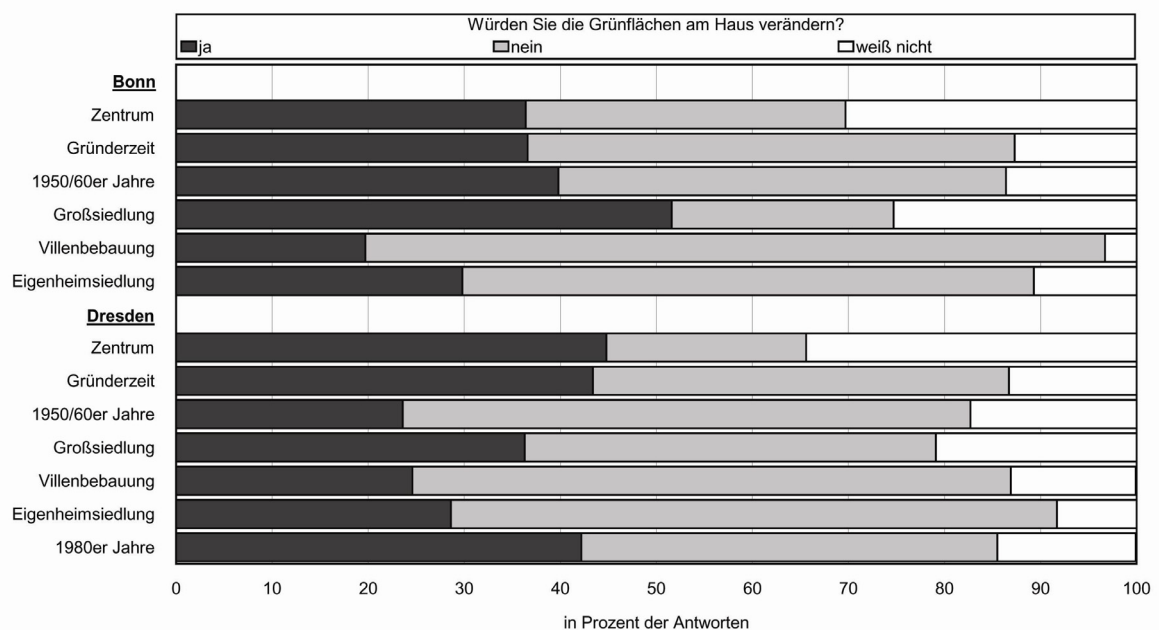
In den *Gründerzeitgebieten* Dresden-Pieschen und Bonn-Südstadt ist das Meinungsbild der Bevölkerung bezüglich der Zufriedenheit mit den Freiraumbedingungen geteilt. Während das Bonner Gebiet über eine hohe Lagegunst verfügt, ist die Unzufriedenheit der Pieschener Bürger mit dem Wohnumfeld nachvollziehbar. Besonders kritisiert werden Schmutz und Unordnung im Wohngebiet, weniger die kleinen und unzureichenden Grünflächen. Immerhin würden ca. 42 % der Befragten in Dresden die Freiflächen verändern. Die räumlichen Bedingungen, die objektiv nicht gegeben sind, müssten allerdings dazu eine Voraussetzung bieten. In Pieschen besteht das Potenzial eher in der großräumigen Vernetzung neben individuellen Lösungen im direkten Umfeld. In Bonn ist die Hälfte der Befragten mit den Freiraumbedingungen zufrieden und sieht keinen Bedarf an Veränderung.

Die *Zentrumsgebiete* beider Städte weisen bezüglich der Freiraumangebote die größten Defizite auf. Von der Mehrzahl der Bewohner wird die Urbanität als besondere Lebensqualität hoch geschätzt. Allerdings werden Freiräume, Spiel- und Sportplätze auch vermisst. Die Wünsche nach Veränderung der Grünflächen sind im Dresdner Zentrumsbereich am höchsten, gefolgt vom Gründerzeitgebiet und der Großsiedlung. In Bonn dominieren die Veränderungswünsche in der Großsiedlung und im Gebiet der 1950er/1960er Jahre an dritter Stelle, gleichauf mit dem Gründerzeitgebiet.

### Beurteilung der Grünflächen am Haus

Die Abb. 31 demonstriert die oben diskutierten Wünsche nach Wohngrün bezogen auf die untersuchten Stadtgebietstypen. Die von den Befragten angegebenen Defizite an Wohngrün in den Großsiedlungen Dresden-Prohlis und Bonn-Tannenbusch stimmen nicht mit der fachlichen Bewertung überein. Sie sind zum Teil auf die diskutierten Nutzungskonflikte zurückzuführen. Wahrscheinlich wird die negative Beurteilung durch das Negativeimage von Plattenbausiedlungen beeinflusst, das sich seit der Zeit der starken Befürwortung während des Erstbezugs und wahrscheinlich korrespondierend mit Veränderungen der Bevölkerungsstruktur gewandelt hat.

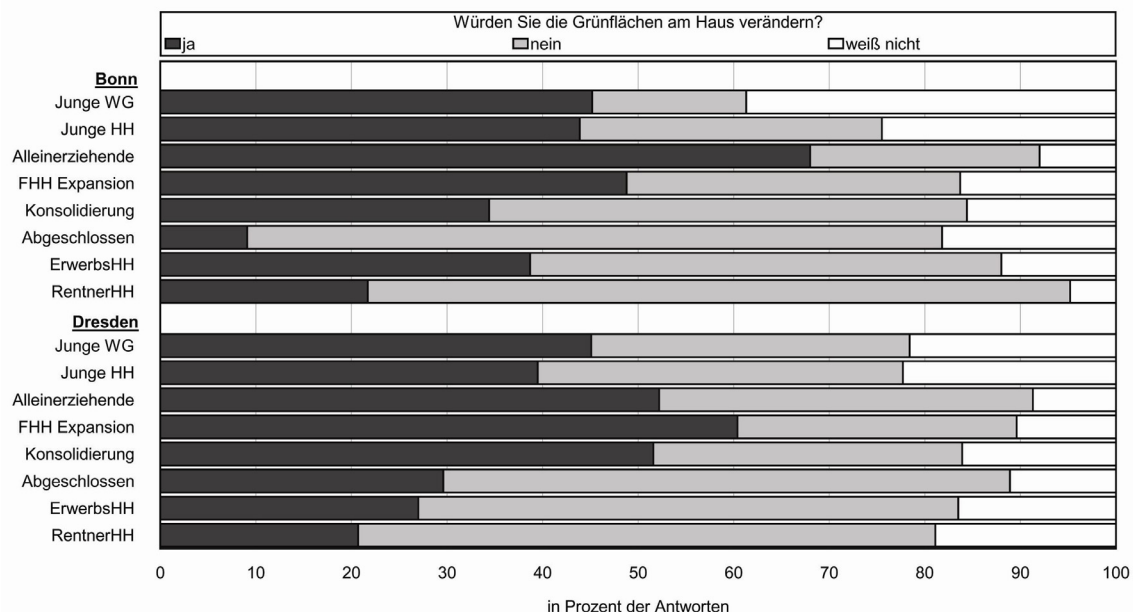
Abb. 31: Würden Sie die Grünflächen am Haus verändern? (nach Stadtgebietstypen)



Quelle: Möbius, Befragung 2003/04

Die Antwort auf die Zufriedenheit mit den Grünflächen am Haus erschließt sich auch über die Frage „Würden Sie die Grünflächen am Haus verändern?“. Die Antworten unterscheiden sich sehr stark nach den Haushaltstypen (vgl. Abb. 32), aber auch zwischen den Städten. Veränderungsbedarf an den Grünflächen am Haus verneinen Rentner und Haushalte mit abgeschlossener Familienphase besonders überzeugend in Bonn mit jeweils über 70%. In Dresden äußern die Rentnerhaushalte am seltensten Änderungswünsche bezüglich der Grünflächen am Haus. Ebenfalls wenig Veränderungsbedarf haben neben den Haushalten mit abgeschlossener Familienphase die Erwerbshaushalte. Zu den bereits erklärten Zusammenhängen mit den unterschiedlichen Nutzungsmustern tritt hinzu, dass zurzeit in Dresden von einer großen Auswahl der Wohnungen und ihres spezifischen Umfeldes ausgegangen werden kann. Mit Abschluss der Familienphase verändern Bürger ihre Wünsche zur Wohnsituation für die folgende Lebensphase. Gezielt wird eine kleinere Wohnung in der bevorzugten Lage gewählt, die mit der Ausstattung des Freiraumes und dem Mietpreis den Vorstellungen entspricht. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass die überwiegend gezielt gewählten Wunschbedingungen Ursache für die Zufriedenheit sind.

Abb. 32: Würden Sie die Grünflächen am Haus verändern? (nach Haushaltstypen)



Quelle: Möbius, Befragung 2003/04

Wie erwartet sind es die Familien mit kleinen Kindern, mit Schulkindern und die Alleinerziehenden, die Veränderungswünsche für die Grünflächen am Haus anmelden. In Dresden sind es vorrangig die Familien mit Kleinkindern. Die Haushalte in der Konsolidierungsphase liegen gleichauf mit den Alleinerziehenden bezüglich der Veränderungswünsche. In Bonn sind es vorrangig die Alleinerziehenden, die die Grünflächen am Haus verändern würden. Junge Haushalte und junge Wohngemeinschaften sind eher gespalten in ihrem Meinungsbild.

Bezogen auf die ausgewählten Wohngebietstypen ergibt sich ebenfalls das erwartete Bild aus der Bestandsbewertung und aus den Antworten auf offene Fragen. Am seltensten wird Veränderungsbedarf in den Villengebieten – in Bonn mit Abstand – und den Eigenheimsiedlungen angemeldet. Während in Dresden die Bewohner des Zentrums und des Gründerzeitgebietes mehrheitlich „verändern“ wollen, sind es in Bonn nur die Bewohner der Großsiedlung und eingeschränkt des Zentrums bei Beachtung der Stim-



men, die nicht verändern wollen. Diese Ergebnisse sprechen klar für eine stärkere Beachtung der Bedarfsgruppen in ihren Ansprüchen neben den differenzierten Bedingungen der Freiraumausstattung und -lage in den Stadtgebieten bei der Stadtentwicklung.

### ***Zufriedenheit mit Freiräumen und Veränderungswünsche im Vergleich***

Für beide Städte gilt die außerordentlich hohe Wertschätzung der Freiräume, die in Dresden bezogen auf das grüne Wohngebiet annähernd 90 % der Befragten bescheinigen und in Bonn über 80 %. Damit ist Wohnen im Grünen eine Lebensqualität, die im Osten und Westen Deutschlands gleichermaßen nachgefragt und genutzt wird. Die Nutzungsformen Spaziergänge, Treffpunkte, Sport und Spiel und nicht zuletzt die Blicke ins Grüne sind in Bonn und Dresden über die einzelnen Haushaltstypen vergleichbar. Die Bedeutung der unkomplizierten Nutzbarkeit der Freiräume kommt zum Ausdruck in den Antworten auf die Frage: Wie wichtig ist die Erreichbarkeit der Grünanlagen/Parke zu Fuß? Darauf antworten nahezu 80 % der Bonner Befragten sehr wichtig/wichtig und über 70 % der Dresdner. Auch zu dieser Frage sind Unterschiede zwischen den Antworten minimal. Die räumliche Nähe der Bonner Freiräume zu den Wohngebieten gegenüber einer größeren Distanz in Dresden mögen die kleineren Unterschiede beeinflussen. Deutlicher sind die Unterschiede auf die Frage nach der Wichtigkeit der Nähe von Spiel- und Bolzplätzen. Für die höhere Befürwortung der Wichtigkeit in Bonn werden Ursachen in der günstigeren Altersstruktur gesehen und speziell im höheren Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung. Weitere Ursachen könnten geringere Angebote an Spiel- und Bolzplätzen in Bonn sein im Vergleich zu Dresden.

Lokale Besonderheiten können für die geringfügigen Unterschiede in den Nutzungsmustern der Freiräume/Grünflächen nach Häufigkeitsverteilung verantwortlich sein. Die Bonner Befragten nutzen demnach den Garten am Haus häufiger täglich als die Dresdner. Dafür geben die Dresdner Befragten an, Parke außerhalb und innerhalb der Stadt sowie die Gärten am Haus häufiger gelegentlich zu nutzen. Übereinstimmend geben die Bonner und Dresdner Befragten an, Parke in der Stadt zu nutzen. Die Antworten: Ich nutze Parke in der Stadt nie, liegen in Bonn bei 41 % und in Dresden bei 42 %. Neben lokalen Besonderheiten liegen diesen Antworten offensichtlich auch Mentalitätsmuster zugrunde, die in Bonn eher zu großzügigeren Einschätzungen führen gegenüber den eher kritischen Dresdnern.

Gravierende *Unterschiede der Nutzungsmuster* wurden bei den Angaben zur Kleingartennutzung sichtbar. Während in Bonn Kleingärten in der Nähe und Kleingärten in der Entfernung äußerst selten genutzt werden, erscheint die Kleingartennutzung in Dresden immer noch als Tradition, wenn auch stark geschwächt. Diese Abweichungen sind einerseits auf die Traditionen der Arbeiterbewegung und Schrebergarteninitiative in Sachsen zurückzuführen und andererseits auf die Kleingartenförderung in der DDR bei Reduzierung des Einfamilienhausbaus auf Bedarfe kinderreicher Familien. Die Veränderungen in den Arbeitszeitregimes und in der Intensität der Erwerbsarbeit und die Reisefreiheit nach der Wende bremsten vermutlich die Bedarfe selbstbestimmter aktiver Erholung in Kleingärten und Wochenendgrundstücken. Hinzu traten Abwanderungen potenzieller Nachfolger in der Kleingärtnertradition. Andererseits entstanden in Dresden ausreichende und differenzierte Angebote an Wohnbedingungen, die die gewünschte Freiraumkomponente in unmittelbarer Nähe beinhalten und somit ebenfalls die Kleingartennutzung einschränken. Es ist zu vermuten, dass sich die Dresdner Verhaltensweisen der jüngeren Generationen in der Nutzung von Freiräumen schrittweise an die Bonner Gewohnheiten angleichen, wenn sich keine gravierenden Änderungen in den aktuellen Rahmenbedingungen vollziehen.

Gegenwärtig werden Kleingärten in der Nähe von den Dresdner Befragten der Großsiedlung Prohlis und des kleinen Plattenbaugebietes Räcknitzhöhe am häufigsten genutzt und am seltensten von den Befragten der Villengebiete. Diese Befragungsergebnisse stützen die Kompensationsthese, die besagt, dass das Wohnen im Vollkomfort des komplexen Wohnungsbaus durch individuelle Betätigungsformen wie die Kleingarten-nutzung kompensiert werden kann und sollte. Die Nutzung von Kleingärten und Bungalows in Entfernung ist ebenfalls stark präsent im kleinen Plattenbaugebiet Räcknitzhöhe, aber schwächer in Prohlis und ebenfalls angezeigt für die Befragten der Dresdner Seevorstadt (Wohngebiet der 1950/60er Jahre). Im Vergleich zum Kleingarten in der Nähe wird die tägliche Nutzbarkeit der Gärten zwar eingeschränkt, allerdings zugunsten eines Ortswechsels, der Qualitäten eines Kurzurlaubes aufweist.

Auch in Bonn wohnen die Nutzer von Kleingärten in der Nähe und in Entfernung vorrangig in der Großsiedlung Tannenbusch. Nur einzelne Befragte in Villengebieten nutzen Kleingärten. Damit bestätigt sich die Kompensationsthese auch in Bonn.

Die *Veränderungswünsche der Freiflächen* wurden einerseits bestimmt von der jeweiligen Lebensphase/Haushaltsform und andererseits von den konkreten Freiraumbedingungen, die durch die Stadtgebietstypen verallgemeinert abgebildet werden. Unterschiede zwischen den Städten Bonn und Dresden sind sichtbar, allerdings keine gravierenden. In Bonn geben vorrangig die Alleinerziehenden mit nahezu 70% der Nennungen an, die Grünflächen am Haus verändern zu wollen. Mit 50% der Nennungen folgen die Familienhaushalte in der Expansionsphase. Demzufolge sind die Freiraumbedingungen für die Nutzung durch Kleinkinder am häufigsten veränderungswürdig bzw. an sich relativ kurzfristig ändernde Bedarfe anzupassen. In Dresden werden Veränderungswünsche mit 60% der Nennungen am häufigsten von Familien in der Expansionsphase genannt, danach von Alleinerziehenden und von Familien mit Schulkindern (Konsolidierungsphase). Die Unterschiede resultieren demzufolge aus den Familiensituationen in Verbindung mit den Freiraumbedingungen. In Bonn sind es beispielsweise die Freiraumbedingungen der Großsiedlungen, die unzureichend an die Bedarfe der Befragten angepasst sind. In Dresden werden mit 40% der Nennungen im Plattenbaugebiet, im Zentrum und im Gründerzeitgebiet Veränderungen gewünscht. Im Vergleich zu den gutachterlichen Bewertungen sind diese gefühlten Defizite der Befragten nicht in jedem Fall mit Fakten zu stützen. Durch soziale Konstellationen, speziell durch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (s.o.) ist hier das Sicherheitsbestreben höher anzusetzen als beispielsweise in Einfamilienhaus- und Villengebieten. Vergleichbares gilt für Bedarfe an individuellen Nutzungsformen, die in Antworten auf offene Fragen genannt wurden. Solche Angebote sind aufgrund des großflächigen Gestaltungsdukts der Freiräume nur teilweise kompensierbar, beispielsweise durch Einordnung von Sitz- und Spielbereichen, Mietergärten u. a. Es liegt die Vermutung nahe, dass die überaus hohe Zufriedenheit der Bonner Befragten mit den Freiräumen in den Villengebieten, im Eigenheimgebiet und im Gründerzeitgebiet mit Lagegunst zu städtischen Freiräumen auf den Vorteilen relativer Sicherheit und individueller Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Freiräume beruht, ebenso wie in Dresden.

Insgesamt können zwischen den Fallbeispielen West und Ost *keine gravierenden Unterschiede der Freiräume* festgestellt werden, bezogen auf die Ausstattung und Pflege, die Nutzungen sowie die Zufriedenheit und die Wünsche der Befragten. Vielmehr sprechen die Indizien für eine Abhängigkeit der Zufriedenheit mit den Freiraumbedingungen bezogen auf die Lage, zum Teil die Größe, auch von Funktionen neben städtebaulichen Merkmalen. Die Freiräume werden in beiden Städten als besondere Lebensqualität erkannt und in unterschiedlicher Intensität in Abhängigkeit von den Lebenssituationen

genutzt. Anzustreben sind passfähige Bedingungen der Freiraumausstattung und Entwicklung in Bezug zur dominanten Lebensphase der Wohnbevölkerung mit den Bedürfnissen nach Sicherheit und Individualität der Freiraumnutzung. Die Lage der Freiräume innerhalb der Stadt und zu den attraktiven städtischen Parkanlagen und Plätzen erscheint als relevantes Qualitätsmerkmal. Die Weiterentwicklung der Freiraumbedingungen sollte demzufolge stark an den zu erwartenden bzw. vorgesehenen Nutzergruppen orientiert werden mit ihren spezifischen Bedarfen, Wünschen und Interessen sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauaktivitäten. Dafür gibt es vielerorts in Ostdeutschland und in schrumpfenden Städten Westdeutschlands komfortable Handlungsspielräume durch ein Überangebot von Brachflächen.

### **3 Empfehlungen für die Entwicklung wertgleicher Bedingungen**

#### ***Potenziale des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes***

Für alle Untersuchungsgebiete gilt, dass der Wohnungsbestand durch die typischen Bauepochen, in denen die Gebiete entstanden sind, geprägt wurde. Unterschiede sind u. a. entstanden unter differenzierten Rahmenbedingungen in Ost- und Westdeutschland in den vergangenen Jahrzehnten. Die Untersuchungen bescheinigen, dass es bei den befragten Bewohnern der Städte Dresden und Bonn gleiche Präferenzen bezüglich der Wichtigkeit einzelner Merkmale der Wohnsituation gibt. Vergleichbar sind die Ausstattung der bewohnten Wohnungen und die Wertschätzung der einzelnen Stadtgebietstypen mit ihren Lagen und Wohnqualitäten. Unterschiede bestehen bei der Bewertung des Wohnumfeldes sowie teilweise noch bei der Wohnungsversorgung, was das Wohnen zur Miete oder im Eigentum, die bewohnten Wohnflächen und die Zahl der Wohnräume sowie die Mietbelastung betrifft.

Unter dem Blickwinkel ostdeutscher Städte zeigt sich Handlungsbedarf in erster Linie in den Zentrumsgebieten und in den Gründerzeitgebieten sowie in den Großsiedlungen. In Bonn als westdeutsche Stadt ist dieser Handlungsbedarf in erster Linie bei den Wohnungen der 1950/60er Jahre zu erkennen und in den Wohnungsbeständen und im Wohnumfeld der Großsiedlungen. In der Aufwertung des Wohnungsumfeldes bei Beachtung unterschiedlicher Defizite in Ost und West bestehen Möglichkeiten zur Entwicklung wertgleicher Bedingungen für die Wohnbevölkerungen in den Städten Bonn und Dresden. Weitere Ansatzpunkte werden für die jeweiligen Stadtgebietstypen nachfolgend genannt.

Die *Villengebiete und Eigenheimsiedlungen* werden in beiden Städten von den Befragten als bevorzugte Wohngebiete genannt und offensichtlich aufgrund der Qualität der Wohnungen und des Wohnens im eigenen Haus, aber auch aufgrund des grünen Wohnumfeldes, bevorzugt. Für diese Gebiete kann von Bedarfen für eine Erweiterung der Wohnnutzung ausgegangen werden. Da es sich hierbei allerdings um Wohnformen handelt, die mit vergleichsweise hohen Kosten und Mieten verbunden sind, wäre zu prüfen, inwieweit die Einkommenssituation in den Städten für eine solche Entwicklung spricht. Insbesondere in den Villengebieten sollte ein Potenzial für das Wohnen erschlossen werden. Da häufige Gewerbenutzungen in den Gebieten zu Belastungen der Bewohner und Problemen mit dem Denkmalschutz führen können, sollten diese nicht ausgebaut, sondern eher das Wohnen in den Villengebieten gestärkt werden. Das bedeutet sowohl eine Steigerung der Lebensqualität als auch den Schutz der Gebiete. Für Einfamilienhäuser wird in den ostdeutschen Städten weiter von einer Nachfrage ausgegangen, die sowohl jüngere Familien als auch Ältere betreffen könnte, gestützt durch statistisch nachweisbare Rückzugstendenzen in die Städte. Wie die Situation in Bonn gezeigt hat, kommen in Westdeutschland durch Alterung der vorhandenen Gebiete zunehmend

mehr Einfamilienhäuser auf den Markt, sodass nicht von Erweiterungstendenzen, sondern eher von einem Bewohnerwechsel auszugehen ist.

Im Dresdner *Gründerzeitgebiet* sind trotz umfangreicher Baumaßnahmen in den vergangenen Jahren weiterhin Sanierungsbedarfe im Wohnungsbestand zu erkennen. Diese sollten unbedingt abgebaut werden, um so die von den Gebäuden mit schlechtem Bauzustand ausgehenden negativen Tendenzen in den Gebieten zu beseitigen. Bei fehlender Nachfrage wäre auch über einen Abriss einzelner Gebäude nachzudenken, was unter Umständen auch zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen kann. Das Wohnumfeld wird in den Gründerzeitgebieten deutlich kritischer bewertet als in anderen Gebieten. Dessen Aufwertung und Umgestaltung wird unter der Perspektive einer zunehmend älteren Bevölkerung der entscheidende Faktor für die weitere Wohnnutzung sein. Dabei stehen weniger die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung im Mittelpunkt, sondern Ordnung und Sauberkeit und mehr Grün im Gebiet.

In beiden Städten werden in den *Großsiedlungen* sowohl die Wohnungen als auch das Wohnumfeld von denen, die dort wohnen, negativ beurteilt. Das ist besonders in der Bonner Großsiedlung der Fall, aber auch in Dresden waren solche Tendenzen zu beobachten. Die Kritik wird allerdings bei konkreten Nachfragen nicht untersetzt, sodass die Vermutung naheliegt, dass hier ein schlechtes Image der Gebiete eine Rolle spielt. Weitere Ursachen sind häufig enge und problematische Nachbarschaften sowie Schmutzecken im Wohngebiet. Mehr Individualität und selbstbestimmtes Wohnen in den Gebieten könnten zum Abbau von Unzufriedenheit beitragen. Allerdings sind insbesondere in den Großsiedlungen mit einem hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen notwendige Veränderungen immer im Zusammenhang mit der Einkommenssituation der Bewohner zu sehen. Diesen ist eine geringe Miete sehr wichtig und es sind häufig sehr hohe Mietbelastungen zu beobachten.

Die angetroffene Situation in den untersuchten *Gebieten der 1950/60er Jahre* ist charakteristisch für diesen Gebietstyp in ost- bzw. westdeutschen Städten. Das Dresdner Gebiet wurde nach 1990 im bewohnten Zustand komplett saniert. Es wird sowohl von jüngeren Familien als auch von älteren Menschen angenommen. Anders in Bonn, wo Handlungsbedarf bezüglich der Sanierung der Gebäude und Wohnungen besteht. Umbaubedarf ist u. a. beim Grundriss der Wohnungen zu erkennen. Wie die Befragung zeigt, sind ein Drittel der Bewohner Familien, die auf für Bonner Verhältnisse kleinen Wohnflächen wohnen.

Der größere Anteil einfacher Wohnungen in den beiden *Zentrumsgebieten* der Städte deutet auf notwendige Modernisierungen hin. Die einfache Ausstattung stellt insbesondere bei niedrigen Mieten ein Potenzial für junge Haushalte und Wohngemeinschaften dar, denen eine geringe Miete besonders wichtig ist und die mit einer einfachen Ausstattung zufrieden sind. Eine weitere bauliche Aufwertung, verbunden mit steigenden Mietpreisen, kann zum Wegzug dieser Bevölkerungsgruppe führen, die derzeit noch die Innenstadt „belebt“. Sowohl in Dresden als auch in Bonn äußern mehr als 80 % der in den Zentren befragten Bewohner eine positive Meinung zum Wohnen im Stadtzentrum. Befragte der anderen Gebiete wollen wesentlich seltener „sehr gern“ im Zentrum wohnen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine wertgleiche Entwicklung der Wohnungen und des Wohnumfeldes in den Stadtgebietstypen die Lebenslagen der Bevölkerung und die jeweiligen Bedarfe berücksichtigen sollte, korrespondierend zu den Bedingungen der jeweiligen Stadtgebietstypen. Vorhandene Unterschiede zwischen Ost und West konnten in den vergangenen Jahren verringert werden. Unterschiede in den Stadtgebietstypen bieten differenzierte Wohnqualitäten, die von unterschiedlichen Bevölke-

rungsgruppen bevorzugt werden. Die Zufriedenheit stellt ein Potenzial für eine stabile Bevölkerungsentwicklung dar.

### ***Freiraumpotenziale***

Bonn und Dresden können auf Freiraumpotenziale zurückgreifen, die als besondere Lebensqualität von der Bevölkerung hoch geschätzt werden. Darüber hinaus wirkt dieses Potenzial als positiver Imagefaktor weit über die Stadtgrenzen hinaus. Das Bewusstsein für diesen Schatz ist in den Stadtplanungsämtern aktiv. Speziell in Dresden wurden die guten Traditionen bei der Herausbildung der Kulturlandschaft durch Bewahrung, Inwertsetzung und Nutzung der Freiräume gepflegt. Gravierende Unterschiede der Freiräume können zwischen Bonn und Dresden nicht festgestellt werden. Die besonderen Vorteile für die aktuelle und perspektivische Stadtentwicklung beider Städte bestehen einerseits in den Möglichkeiten der direkten Einbeziehung des Flussraumes in die urbane Stadt und andererseits in der bewussten Einbindung der Stadt in die attraktiven Landschaften des Umfeldes. Insbesondere Bonn nutzt diese Zusammenarbeit von Stadt und Region offensiv (siehe Isselmann 2008) und könnte in diesem Rahmen einen Schwerpunkt auf die Freiraum- und Landschaftsentwicklung setzen.

Innerhalb der Städte wurden am Beispiel der ausgewählten Untersuchungsgebiete Unterschiede in der *Freiraumqualität* festgestellt. Die Besonderheiten der Stadtgebietstypen beziehen sich auf spezielle, vom Zeitgeist beeinflusste Angebote der Architekten und Gartengestalter, die gegenwärtig von der Wohnbevölkerung unterschiedlich geschätzt und nachgefragt werden. Sie stellen jeweils für sich besondere Qualitäten dar. Demzufolge spricht sehr viel dafür, diese Unterschiede zu erhalten und als kulturelle Vielfalt des Lebens in und mit der Natur oder aber des Lebens im urbanen Beziehungsgeflecht, abgeschirmt von der Natur offensiv zu nutzen. Die Bevölkerung wählt mit ihrer Nachfrage aus, wiederum vom Zeitgeist beeinflusst und jederzeit von den individuellen Prioritäten und Zwängen, für welchen Stadtgebietstyp sie sich in welcher Lebenssituation entscheidet. Das heißt auch, dass Unterschiede vermutet werden, bezogen auf die persönlichen Lebenssituationen, in denen Bevölkerungsgruppen der Freiraumqualität und Freiraumnutzung eine große Bedeutung oder auch eine untergeordnete Bedeutung zumessen. Das Vorhalten verschiedener Angebote durch die Städte aus Sicht der Erhaltung und Förderung der Lebens- und Standortqualität erscheint aus diesem Blickwinkel sinnvoll.

Diese Feststellungen und Vermutungen, die aus den Verhaltensweisen und Wünschen der befragten Bevölkerungsgruppen abgeleitet werden, folgen der These, dass bei Beachtung des kleinräumigen Bestandes und der differenzierten Bedarfe die Umwelt- und Lebensqualität erhöht werden kann und die Stadtentwicklung effizient erfolgt (Roch et al. 2008). Sie stützen die Ausprägung der Besonderheiten in der Freiraumspezifik der einzelnen Typen. Hinzu tritt die Tatsache, dass der Zuschnitt der Grundstücke keine grundlegenden Änderungen der vorhandenen Freiraumgestaltung zulässt, allerdings Möglichkeiten der Anpassung an besondere Bedarfe und Erfordernisse. Die Möglichkeiten der Aufwertung werden nachfolgend für die Stadtgebietstypen erörtert. Auf die Brachflächenangebote in schrumpfenden Städten, die im Umfeld oder städtischen Kontext evtl. einbezogen werden könnten, wurde bereits hingewiesen.

Keine Bedarfe der Aufwertung sind für die Freiraumsituationen der *Villengebiete* und größtenteils auch der *Einfamilienhausgebiete* zu erkennen. Villengebiete verfügen nicht nur über großräumige vielfältig nutzbare Freiflächen, die in imposante Baumbestände eingebettet sind. Sie haben auch direkten Zugang zu landschaftlichen Attraktionen und dem für Bonn und Dresden prägenden Fluss. In den *Einfamilienhausgebieten* ist der

Freiraum in manchen Grundstücken knapp bemessen. Für Kinder werden speziell in Ippendorf keine Spielplätze angeboten. Die Wohngebiete bestechen allerdings durch ihre Individualität, Ruhe und Vielfalt der Solitäre in Form von Bäumen, Sträuchern und Blumen.

Die *Gründerzeitgebiete* haben bezogen auf das Freiraumangebot und dessen Nutzbarkeit eingeschränkte Bedingungen. Wichtige Elemente sind die Baumreihen, in Bonn auch kleine Vorgärten. Die großen Parzellen für Mieter sind in Dresden Pieschen nur begrenzt vorhanden. Hin und wieder gelingt es, für die Bewohner aus Abrisssubstanz kleine Freiräume zu gewinnen, in denen sich die Bewohner aufhalten können. Für das Spiel von Kindern sind die Flächen unzureichend. Die Bonner Situation profitiert von nahe gelegenen Freiräumen. In Dresden sollten alle Möglichkeiten für Ergänzungen und Erweiterungen der Freiräume genutzt werden. Am aussichtsreichsten erscheinen Vernetzungen der Fuß- und Radwege mit den Flussauen sowie mit Stadtparken und Freiräumen außerhalb der Stadt.

Die *Gebiete der 1950/60er Jahre* sind nach gutachterlicher Bewertung ausreichend mit Freiräumen ausgestattet. Möglichkeiten zur Aufwertung bestehen in der individuellen Gestaltung, bezogen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, und sind zum Teil abhängig von der Bereitschaft der Bewohner, sich an der Pflege zu beteiligen. Die Baumbestände haben inzwischen ihr Kronenvolumen für die Beschattung entwickelt. Das Leben mit der Natur ist möglich und wird teilweise bewusst genutzt. Auch für diese Gebiete ist eine fußläufige Anbindung an attraktive Parke, Plätze und umliegende Landschaften angeraten.

Die *Großsiedlungen* sind neben den Villengebieten am großzügigsten mit Freiräumen ausgestattet. Die unbegrenzten, großzügigen Rasenflächen und mittlerweile herangewachsenen Gehölze, die Spiel- und Sitzbänke vermitteln die Vorstellung des Wohnparks der Postmoderne. Trotz dieser Vorteile bestehen kaum Möglichkeiten für individuelle Nutzungen und Gestaltung der Außenbereiche, die Hauseingänge ausgenommen. Das heißt, trotz reichlicher Angebote lebt man nicht mit der Natur, sondern zieht sich in die Wohnungen zurück bzw. betrachtet aus der Perspektive der Balkone Pflanzen, Vögel, Kinder u.a. Die Aufwertungsmöglichkeiten, die den Charakter dieses Stadtgebietstypes nicht zerstören, bestehen in der Einordnung von Spiel- und Sitzecken, in denen sich Hausbewohner treffen oder zurückziehen können.

Der *Zentrumsbereich* ist am stärksten versiegelt und bezüglich der Freiraumausstattung eindeutig defizitär. Grünelemente beschränken sich auf Straßenbäume, Schmuckbeete, Plastiken, Brunnen und gastronomische Angebote zum Verweilen im Freien. Rasenflächen, Spielplätze, Sitzplätze an Wohngebäuden sind Mangelware. Die Befürworter bzw. Nutzer dieser Wohngebiete kompensieren dieses Defizit durch weite Spaziergänge zum Flussufer, zu den Parkanlagen und zu attraktiven Stadtplätzen. Die urbanen Qualitäten sind dominant und für die Mehrzahl der Bewohner von hohem Reiz. Die Begrünung durch Straßenbäume ist eine bei engen Straßen und durch die Architektur geprägten Plätzen eingeschränkte Möglichkeit der Nachrüstung. Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen sind weitere Ansätze, die aber nur teilweise nutzbar sind. An der Einbindung in das städtische Freiraumsystem führt kein Weg vorbei.

Der vorgeschlagene Ansatz der Ausprägung der Stärken der Freiraumsituation in den Stadtgebietstypen bei Nutzung der Möglichkeiten für Nachrüstung und Aufwertung fordert unweigerlich die Vervollkommnung und Inwertsetzung des städtischen Freiraumsystems. Die derzeitigen „Bruchstellen“ sollten durch Einbeziehung von Alleen, Rad- und Fußwegen mit Baumbestand überbrückt werden. Die Einbindung von Brachen und ihre Nachnutzung für Freiraumfunktionen sollte speziell in den Verdichtungsgebiete-

ten geprüft werden. Vergleichbar zum Straßennetz sollte das Freiraumsystem das Rückgrat der Stadt bilden. Die Städte sollten sich der Lebensqualität „grüne Stadt“ noch stärker verpflichtet fühlen und mit diesem Konzept ihre Bürger erfreuen und die Identitätsbildung stärken.

Die Empfehlungen zur Entwicklung wertgleicher Bedingungen sind wie gezeigt sehr konkret auf festgestellte Defizite des Wohnungsbestandes, Wohnumfeldes und der Freiraumqualität bezogen. Sie können bei Berücksichtigung der Verhaltensweisen und Referenzen einzelner Bevölkerungsgruppen kompensiert werden, einerseits durch Umbau- und andererseits durch gesamtstädtische Entwicklungsmaßnahmen. Die gutachterlich ermittelten Qualitäten im Wohnungs- und Freiraumbestand von Bonn und Dresden sind ebenbürtig und insgesamt positiv einzuschätzen. Mit diesen relevanten Lebensqualitäten, die von den Bevölkerungen überwiegend positiv bewertet und nachgefragt werden, wurde in Deutschland ein guter Entwicklungsstand erreicht, der sowohl für eine Standortbindung der Wohnbevölkerung als auch für eine Nachfrage Zuwanderungswilliger geeignet erscheint.

## Literatur

- Aehnelt, R.; Kühn, M.; Schütte, I. (2006): Lebensqualität in Klein- und Mittelstädten. Monitoring im Städtekrans Berlin-Brandenburg. In: IRS, Regiotransfer 6: Beiträge zur anwendungsbezogenen Stadt- und Regionalforschung. Erkner.
- Arlt, G.; Lehmann, I. (2008): Ökologische Flächenleistungen teilstädtischer Gebiete – Fallstudien in Bonn und Dresden. In: Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.): Freiraum und Wohnqualitäten – Potenziale für den städtischen Umbau. Aachen.
- Baeseler, H.; Karg, H.; Brückner, A. (1989): Freiflächensystem der Stadt. Grundsätze und Empfehlungen. Bauakademie der DDR, Institut für Städtebau und Architektur. Berlin.
- Banse, J.; Blum, A.; Effenberger, K.-H.; Möbius, M. (2001): Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. IÖR-Schriften, Band 36, Dresden.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H. (2006): Deutschland 2050 – Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand. Dresden = IÖR Texte 152.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H.; Möbius, M.; Chang, J. (2005): Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. Dresden = IÖR Texte 150.
- Böltken, F.; Meyer, K. (2002): Prioritäten und Defizite in Ost- und Westdeutschland. In: Informationen aus der Forschung des BBR, Nr.2/April 2002, S. 1-2.
- Bonacker, M. (2000): Bürgerumfrage „Qualität und Nutzung öffentlicher Grünanlagen in Berlin“. Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin. Hamburg und Berlin.
- Borchers, A. (1997): Die Sandwich-Generation. Ihre zeitlichen und finanziellen Leistungen und Belastungen. Frankfurt/Main.
- Geißler, C. (1991): Die Bevölkerungsentwicklung: Anforderungen der Generation an das Leben und Wohnen in der Stadt. In: Ganser, K.; Hesse, J. J.; Zöpel, Ch. (Hrsg.): Die Zukunft der Städte. Baden-Baden.
- Gierisch, M.; Huber, H.; Wittwer, H.-J. (1993): Wohnung und Haushaltsgröße. Bern = Schriftenreihe Wohnungswesen, S. 53.
- Glaser (2002): Cultural Landscape „Dresden Elbe Valley“. Influences on the world emanating from the Dresden Elbe Valley. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Grünkorn, F.; Haffke, J.; Becker, F.; Dietrich M. (1988): Bonns Nordwesten. Bonn.
- Grunert, Ch. (1964): Gartenblumen von A bis Z. Radebeul.
- Guratsch, D. (2004): Immer mehr Städte stehen vor dem Kollaps. In: Die Welt, vom 24.03.2004.
- Hutter, G. (2005): Städte und Stadtteile im Wettbewerb um Bewohner. In: Deilmann, Gruhler, Böhm (Hrsg.): Stadtumbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer Sicht. oekom Verlag.
- Klein, K.; Schauerte, M. (2002): Attraktivität kontra soziale Stadt? Der Einfluss fehlender Qualitäten des Wohnungsangebotes auf die soziale Stabilität in den Städten. In: Informationen zur Raumentwicklung 3, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.

- Kokenge, H.; Lieske, H. (2005): Die neue Leipziger Kleingartenkonzeption. In: Naturschutz und Landschaftsplanung, Heft 10, S. 316-319.
- Löffler, F. (1981): Das alte Dresden. Geschichte seiner Bauten. Leipzig.
- Metzmacher, M.; Waltersbacher, M. (1997): Wohnungsversorgung im älteren Geschosswohnungsbestand der neuen Länder. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Strukturwandel des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern. Bonn, S. 729-760 = Informationen zur Raumentwicklung, 11/12.
- Meyer, K.; Böltken, F.; Gödderz, F.; Neußer, W. (2003): Lebensbedingungen aus Bürgersicht. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berichte Band 15. Bonn.
- Minx, B.; Gerdes, J. (1999): Leben und Wohnen in Rostock. Universität Rostock, Institut für Soziologie.
- Osenberg, H. (1997): Modernisierung des älteren Geschosswohnungsbestandes in den neuen Bundesländern. In: BfLR (Hrsg.): Strukturwandel des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern. Informationen zur Raumentwicklung 11/12. Bonn.
- Pampel, W. (1994): Flußlandschaft. Stadtlandschaft. Gestaltung des Elberaums am Beispiel der Stadt Dresden. In: IÖR-Schriften 08. Zukunft Elbe. Flußlandschaft und Siedlungsraum. S. 56-65.
- Petermann, S. (2005): Bürgerumfrage Halle 2005. Der Hallesche Graureiher 2006-3. Martin-Luther-Universität Halle Wittenberg, Institut für Soziologie.
- Roch, C. S. (2005): Städtische Wohnquartiere im Umbruch und Kommunikation älterer Menschen. Vergleichende Untersuchung zur Nutzung von Freiräumen in ausgewählten Stadtquartieren von Bonn und Dresden. Diplomarbeit an der TU Dresden.
- Roch, I. (Hrsg.) (2003): Flusslandschaften an Elbe und Rhein. Aspekte der Landschaftsanalyse, des Hochwasserschutzes, der Landschaftsgestaltung. Akad. Abhandlungen zu Raum- und Umweltforschung. Berlin.
- Roch, I. (2006 a): Freiräume in der Wahrnehmung und Nutzung. In: Stadt und Grün 07/2006, S. 43-47.
- Roch, I. (2006 b): Die Entwicklung der Kulturlandschaft „Elbtal Dresden“. In: Danielzyk, R.; Heiland, St.; Matthiesen, U.; Tzschaschel, S. (Hrsg.): Kulturlandschaften als Herausforderung für die Raumplanung. Verständnisse – Erfahrungen – Perspektiven. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Bd. 228. Hannover, S. 182-196.
- Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.) (2008): Freiraum- und Wohnqualitäten – Potentiale für den städtischen Umbau. Aachen.
- SOEP (2006): Sozioökonomisches Panel vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin.
- Stadt Bonn (2005): Bevölkerung nach Altersgruppen. Amt für Statistik und Wahlen, Statistikstelle, Bundesstadt Bonn.
- Stadt Dresden (2002): Bevölkerungsbewegung und Haushalte, Prognose der Bevölkerung bis 2020. Statistische Mitteilungen, Kommunale Statistikstelle, Landeshauptstadt Dresden.
- Statistisches Bundesamt (2004): Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002, Fachserie 5, Heft 1.
- Statistisches Bundesamt (2006): Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, Fachserie 5, Reihe 3.
- Statistisches Landesamt NRW (2007): Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025. Landesdatenbank NRW.
- Thinh, N. X. (2008): Die Befragungen in Bonn und Dresden und das methodische Vorgehen bei der mathematisch-statistischen Auswertung. In: Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.): Freiraum und Wohnqualitäten – Potenziale für den städtischen Umbau. (Im Erscheinen)
- Unglaube, J. (1972): Die Ausweisung von Kleingärten im Bezirk Dresden für den Bevölkerungsbedarf. Büro des Bezirksarchitekten beim Rat des Bezirkes Dresden. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Wurff, A. (2008): Ziele und Vorgehensweisen bei der Stadtentwicklung in Dresden. In: Roch, I.; Banse, J.; Leimbrock, H. (Hrsg.): Freiraum und Wohnqualitäten – Potenziale für den städtischen Umbau. (Im Erscheinen)
- Zapf, W. (1984): Individuelle Wohlfahrt: Lebensbedingungen und wahrgenommene Lebensqualität. In: Glatzer, W.; Zapf, W. (Hrsg.): Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland. Objektive Lebensbedingungen und subjektives Wohlbefinden. Frankfurt/Main, New York, S. 13-26.
- [www.dresden-und-sachsen.de](http://www.dresden-und-sachsen.de) zu Innere Neustädte der Altstadt
- [www.dresden-und-sachsen.de/dresden/grosser\\_garten\\_geschichte.htm](http://www.dresden-und-sachsen.de/dresden/grosser_garten_geschichte.htm) zu Großer Garten Dresden